

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

Essai sur l'indemnité de plus-value au fermier sortant

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(Sciences Economique et Politique)

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

Le lundi 28 mai 1923, à 4 heures 1/2

PAR

Louis BOUTAL

CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
SUBSTITUT DU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE A SAINT-OMER

Président : M. HITIER, professeur.

*Suffragants : { MM. FERNAND FAURE, professeur
PERREAU, professeur.*

PARIS

LIBRAIRIE ARTHUR ROUSSEAU

ROUSSEAU ET C^{ie}

ÉDITEURS

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1923

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE)

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

Essai sur l'indemnité de plus-value au fermier sortant

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(Sciences Economique et Politique)

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

Le lundi 28 mai 1923, à 4 heures 1/2

PAR

Louis BOUTAL

CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
SUBSTITUT DU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE A SAINT-OMER

Président : M. HITIER, professeur.

Suffragants : { MM. FERNAND FAURE, professeur
PERREAU, professeur.

PARIS

LIBRAIRIE ARTHUR ROUSSEAU

ROUSSEAU ET C^{ie}

ÉDITEURS

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1923



BIBLIOGRAPHIE

- Baudrillard.** — Propriétaires et fermiers. Le droit de l'indemnité de plus-value (*Journal des économistes*, août 1889).
— Nouvelles observations sur l'indemnité de plus-value au fermier sortant (*Journal des économistes*, novembre 1889).
Bonduel. — *Bulletin de la Société d'agriculture du Nord*.
Convert. — *La propriété* (1888).
Firé. — *Traité d'économie rurale*, t. II, p. 20.
Pluchet. — *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*, 1872.
Lange. — *Crise agricole et les moyens d'y remédier*. Elbeuf, 1894.
de Loffre. — *Indemnité de plus-value au fermier sortant*. Thèse Paris, 1899.
Lecouteux. — *Journal d'agriculture pratique*, 24 janvier 1889.
Planiol. — *Traité élémentaire de droit civil*, t. II, p. 805, édit. de 1917.
Grandeau. — *Journal d'agriculture pratique*, 1903, t. I, p. 175 ; t. II, p. 387, 400, 433.
Souchon. — Rapport sur l'indemnité pour cause de plus-value au fermier ou au métayer sortant. *Bulletin mensuel de l'Office de renseignements agricoles*, n° 11, novembre 1912.
-

Essai sur l'indemnité de plus-value au fermier sortant

INTRODUCTION

Cette question n'a pas la prétention d'être neuve : elle a, au contraire, été l'objet de nombreuses études, soit dans les milieux agricoles, soit dans les milieux juridiques, soit au Parlement.

Dans un rapport récent, M. Chavoix, député, déclarait que « des volumes ont été écrits sur cette question qui, posée en droit romain, se retrouve au moyen âge comme du reste dans notre droit moderne, et il est permis de s'étonner qu'elle ne soit pas tranchée depuis longtemps » (1).

Pourquoi dès lors l'aborder après tant d'autres ? C'est que, nous espérons le montrer, cette question a retrouvé du fait des circonstances une importance qu'elle n'avait peut-être jamais eue. Il importe de la maintenir au premier rang des préoccupations pu-

(1) D. P. Chambre, 1919, 2^e séance du 30 septembre 1919, annexe n° 6991.

bliques. On est à peu près unanimement d'accord pour admettre que si une indemnité de plus-value était accordée au fermier sortant, les rendements agricoles seraient accrus. « Cette mesure, écrivait M. Bonduel il y a bien des années déjà, augmentera certainement dans de fortes proportions le taux de nos rendements culturaux et conséquemment la fortune privée et publique. Car nul ne contestera que si toutes les parties cultivables de la France étaient exploitées, nous produirions assez de blé pour notre consommation : donc 15 millions d'hectolitres achetés à 18 francs font bien 270 millions de francs qui resteraient dans les coffres français au lieu d'aller enrichir nos adversaires étrangers. L'amélioration des prairies et des pâtures humides et mauvaises contribuerait puissamment au développement et au perfectionnement de nos races animales qui, en devenant meilleures, produiraient davantage et se vendraient mieux. Encore une fois, augmentation de la fortune publique. Il en serait de même de toutes nos productions agricoles qui, en s'augmentant, nous permettraient de devenir exportateurs plutôt que de rester importateurs » (1).

Ces considérations prennent une force singulièrement plus grande aujourd'hui. D'après l'*Officiel*,

(1) Bonduel, *Bulletin de la Société d'agriculture du Nord*, 1888.

la récolte du blé en France, en 1922, est déficitaire de 30.000.000 de quintaux métriques ». Qu'est-ce à dire pratiquement, sinon que nous devons acheter à l'étranger, vraisemblablement à l'Amérique, ces trois milliards de kilogrammes de blé.

Comme le quintal de blé est coté actuellement à Winniped environ deux dollars le bushel et qu'il faut à peu près six bushels et demi pour faire un quintal métrique, une opération élémentaire d'arithmétique nous permet de prévoir qu'il faudra nous procurer 195.000.000 de dollars, soit verser près de trois milliards de francs.

Ces perspectives, à un moment où la Trésorerie est déjà si gênée, ont contribué à provoquer une hausse jusqu'ici encore inconnue des devises étrangères.

La livre sterling a atteint le cours de 73, le dollar celui de 17. A l'heure où nous écrivons, il y a eu une légère détente.

Le 17 novembre 1922 la livre vaut 54,46, le dollar 14,41. Mais qui peut dire ce que demain réserve? (1)

Le change est un baromètre très sensible qui oscille surtout sous l'influence de causes psychologiques, c'est-à-dire qu'il reflète le sentiment, exact

(1) En février 1923, la livre vaut 77,835, le dollar 46,635.

ou faux, que l'opinion se fait, à un moment donné, de la situation. Ce sentiment est en partie dirigé et exploité par la spéculation, néanmoins il repose ici sur des bases réelles, c'est à savoir spécialement l'accroissement du papier-monnaie et le déficit de la balance commerciale.

Verser en Amérique trois milliards de francs pour achats de blé, c'est une perspective qui ne laisse pas que d'être fort inquiétante. Et cependant l'effort agricole est admirable. Dans le discours qu'il prononçait à la Chambre des députés le 16 novembre 1922, le Ministre de l'Agriculture, M. Chéron, notait que la superficie consacrée à la culture du blé s'était élevée, à la fin de l'année dernière, de 880.000 hectares par rapport au 31 décembre 1918 ; le gain correspondant était de 138.000 hectares pour le seigle, de 111.980 hectares pour l'orge, de 650.000 hectares pour l'avoine.

Ces totaux se rapprochent progressivement de ceux de 1913 qui sont déjà atteints en ce qui touche l'orge. Quant à la récolte des pommes de terre, elle dépassera cette année la moyenne des résultats obtenus avant la guerre. La production des fourrages est à peu près revenue au chiffre de 1913. Enfin le cheptel, bien qu'il soit encore inférieur à ce qu'il était autrefois, s'est accru régulièrement, et dans des proportions plus fortes qu'avant la guerre, pen-

dant chaque année qui s'est écoulée depuis l'armistice.

Ces résultats statistiques ne sont peut-être pas absolument conformes à la réalité : néanmoins, il y a un progrès certain et continu. Et cela se comprend de soi : les produits agricoles ont atteint de tels prix que les efforts des cultivateurs se trouvent surexcités au plus haut degré.

Néanmoins un fait demeure : c'est que, en ce qui concerne le blé, la France ne se suffit point à elle-même. Par suite des conditions météorologiques, le déficit a été particulièrement important en 1922 mais avec des degrés divers, il se répétera chaque année.

Le Ministre de l'Agriculture (séance du jeudi 16 novembre, après-midi) a annoncé qu'il allait entreprendre une croisade pour montrer que la France doit vivre sur son propre sol, ce qui, bien entendu, « s'applique aussi bien à nos admirables colonies qu'à la métropole ».

Il a même indiqué les mesures qu'il serait nécessaire de prendre pour arriver à ce résultat : amélioration des transports, assurances contre les incendies, application de la loi sur les accidents aux ouvriers agricoles, création de logements sains pour les travailleurs des campagnes, institution d'un livret de prévoyance agricole, politique des engrais, aménagement des textes du Code civil sur le partage.

Ce programme est certes intéressant mais il est, dans plusieurs de ses parties, à très longue échéance. Ce n'est pas actuellement que, sauf dans les régions dévastées, l'on entreprendra, à la campagne, la construction de maisons saines et agréables ; les prix sont malheureusement trop élevés.

En attendant, le Ministre est obligé de recourir à des mesures de circonstance et aussi de pratiquer une politique de protectionnisme sévère qui est très fâcheuse pour de nombreuses catégories de Français : les fonctionnaires, par exemple, et les rentiers, et peut-être même pour le pays.

Comme mesures de circonstances, on a un pain spécial. Voici ce qu'en disait M. Chéron dans le discours précité : « Cette année, notre production en blé présente un gros déficit. Vous avez déjà voté à ce sujet, le 15 juillet 1922, une loi à la suite de laquelle une commission a été réunie par mes soins. Une première mesure a été préconisée par cette commission : l'extraction de la farine entière. On nous avait prédit un pain qui nous rappellerait les plus mauvais jours de la guerre. Le pain obtenu est si savoureux que beaucoup de gens croient que la réforme n'a pas été réalisée. Elle l'a été presque sans qu'on s'en soit aperçu. En outre, nous avons autorisé les régions productrices de seigle à en incorporer la farine dans celle de froment dans une

proportion maximum de 10 0/0. Nous avons commencé des études pour l'utilisation de la fécule de pommes de terre..... »

Il est exact que le pain tel qu'il est aujourd'hui est bon, mais le Ministre ne sera-t-il pas amené à le mélanger davantage ? On le soupçonne de vouloir procéder par étapes, pour ne pas mécontenter les consommateurs. Dans un article récent du *Figaro*, intitulé « Mangeons du pain bis », on pouvait lire ce qui suit : « Si nous continuons à faire du pain avec 100 0/0 de blé, ce n'est pas alors 10 0/0 de succédanés qui suffiront ; il en faudra 20 0/0 et même 30 0/0 et le pain ne sera plus mangeable. Autant donc le fabriquer dès maintenant avec 10 0/0 de seigle et d'orge, puisque nous en avons en excédent. Nous préserverons notre franc, et nous empêcherons le dollar de monter encore. D'autant plus que la situation en Amérique est grave. Les fermiers ne peuvent transporter sur les marchés leur énorme récolte et les prix à payer plus tard, si l'on y vient, seront encore plus élevés que ceux d'aujourd'hui... »

Tout autrement grave est la politique protectionniste suivie par le gouvernement en matière agricole puisqu'elle a pour effet de surélever artificiellement le coût de l'existence en France, rendant ainsi impossible la diminution du prix de revient des produits fabriqués et aggravant la sous-consommation

de certaines catégories sociales, celles surtout qui ne disposent que de revenus fixes. Le Ministre de l'Agriculture s'est défendu contre ce reproche : « Avons-nous donc fait du protectionnisme agricole ? Au lendemain de la guerre, toutes les importations, sauf quelques rares exceptions, étaient franches de droits : au contraire, les exportations étaient ou interdites ou frappées de droits prohibitifs. C'étaient là de singuliers encouragements à la production nationale et de singuliers remèdes à la crise du change. Vous nous avez demandé de restreindre les importations et de rétablir la liberté des exportations. Suivant vos indications nous avons peu à peu rétabli cette liberté, sauf pour les céréales, et nous avons, très prudemment d'ailleurs, restauré quelques-unes des protections douanières d'avant-guerre, *en les accommodant de coefficients appropriés*, notamment pour les chevaux, les beurres et les fromages. D'autre part, nous avons pris les mesures nécessaires pour préserver notre bétail des risques d'épizootie pouvant venir de l'étranger. Aujourd'hui, la plupart de nos produits agricoles, loin d'être protégés par des coefficients, n'ont même pas recouvré leur protection d'avant guerre. »

La présentation est habile, mais le fait est là : le régime protectionniste se reconstitue sans répit. Dans son commentaire du discours ministériel,

Le Temps ne peut s'empêcher d'écrire que « malheureusement la ménagère qui consulte son livre de comptes constate avec mélancolie que sa plus grosse dépense reste toujours la nourriture... »

Cette élévation artificielle des prix n'a d'autre but que d'encourager les agriculteurs et de les maintenir à la terre par l'appât de l'intérêt. On n'hésite pas, dans ce but, à sacrifier d'autres classes sociales. Pourquoi ne pas adopter, de préférence, la réforme que nous préconisons et instituer l'indemnité de plus-value pour le fermier sortant ? Tout Français y trouverait, en définitive, profit comme nous espérons le montrer.

C'est un fait connu que le fermage comporte deux périodes : l'une d'amélioration de la terre, l'autre d'épuisement. Dans son *Traité d'économie rurale*, t. II, p. 20, M. Firet, professeur d'agriculture en Belgique, écrit : « Les praticiens savent parfaitement que dans le mode d'exploitation des terres par fermage, tel qu'il est effectué dans la plupart des pays, il faut distinguer deux périodes bien caractérisées : une période d'amélioration et une période d'épuisement ou de détérioration. Cette période d'amélioration dure au moins trois ans dans le cas d'assolement triennal, parce que c'est seulement après trois années écoulées que toutes les parcelles de la terre auront passé par la sole jachère, morte ou cultivée,

et qu'elles auront été ameublées, nettoyées, fertilisées, en un mot mises en bon état de production. Pendant cette période, les produits ne remboursent généralement pas les avances des cultivateurs avec un excédent convenable pour bénéfice. Ce n'est que pendant la dernière période de son bail, quand le cultivateur *prend le plus possible à la terre et lui rend le moins possible*, qu'il rentre dans les avances extraordinaires qu'il a dû faire au commencement de son bail. Ce sont deux périodes de culture absolument opposées : la première pendant laquelle le cultivateur améliore la terre et la dernière pendant laquelle il se borne à jouir des avances faites tout en maintenant le bon état du sol. »

Que cette pratique soit lamentable au point de vue de l'intérêt général, c'est ce qu'a montré avec force un autre spécialiste, M. Pluchet : « Lorsqu'on songe, dit-il, aux sommes énormes qu'il a fallu dépenser en pure perte pour rétablir l'équilibre de la fécondité détruite à chaque fin de bail et lorsqu'on supporte les déficits de récolte que l'on peut attribuer à ces perpétuels gaspillages de richesse souterraine si laborieusement acquise, il est impossible de ne pas être frappé de l'étendue des pertes qui en sont résultées... » (1).

(1) *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*, 1872, p. 204.

C'est qu'en effet le fermage est fort répandu en France. Voici des statistiques que nous trouvons dans le rapport de M. Chavoix, déjà cité.

	Faire-valoir en hectares		
	Directement	Métayage	Fermage
En 1882. .	19.380.089	4.539.332	8.953.118
En 1892. .	18.324.400	3.767.000	12.628.800

Ces chiffres sont déjà anciens, il est vrai, et la guerre a dû les modifier. A notre sens, elle a augmenté le faire-valoir direct et même le métayage et elle a diminué le fermage ; en effet, beaucoup de fermiers se sont rendus acquéreurs de leur terre et, d'autre part, des propriétaires voyant les bénéfices énormes réalisés par leurs fermiers ont voulu y participer et ont transformé, à l'échéance, les contrats de fermage en contrats de métayage. Il n'en reste pas moins que le fermage demeure un mode fort important d'exploitation de notre sol.

L'inconvénient signalé ci-dessus subsiste donc sur une vaste échelle, et cela s'aggrave du fait que les baux ne sont pas à bien longue durée.

Voici, à cet égard, des statistiques que nous empruntons au même rapport Chavoix. D'après ce député, les baux de

un à trois ans représentent :	22,08 0/0
Ceux de trois à six ans représentent :	21,81 0/0
Ceux de six à neuf ans représentent :	46,38 0/0

Et ceux au-dessus représentent : 9,13 pour cent seulement.

Nous serions assez enclin à croire que depuis la guerre, les baux sont peut-être moins longs encore, propriétaires et fermiers hésitant à s'engager, tant les lendemains sont incertains.

Il est évident que de ce fait les dangers du fermage se trouvent encore augmentés.

A défaut de la loi, on trouve bien en France certains usages qui sont favorables au fermier améliorateur. Telle par exemple une règle autrefois répandue dans tout le nord de la France et qui était connue sous le nom de « droit de marché ». En vertu de ce prétendu droit, les fermiers se croyaient injustement lésés toutes les fois que le propriétaire voulait soit les remplacer, soit augmenter leurs fermages. Et la sanction coutumière était dans le « mauvais gré », c'est-à-dire dans toutes sortes de vexations dont le nouveau tenancier était assuré d'être la victime, avec la tolérance et souvent la complicité publiques. Aujourd'hui l'illusion du « droit de marché » s'est à peu près perdue, et il n'y a plus guère que dans la région du Santerre qu'elle est encore vivante. Jamais d'ailleurs il n'y a eu là qu'une situation de fait, et la garantie en était seulement dans la violence.

Dans presque tout le rayon de Paris, les fermiers présentent leur successeur et lui demandent pour

cette présentation une prestation qu'on a souvent comparée au prix de cession d'un office ministériel. Là encore se trouve le moyen évident de recouvrer des frais d'amélioration.

Mais ce n'est qu'une situation de fait très précaire et il vaudrait beaucoup mieux que le droit pour le fermier sortant à l'indemnité de plus-value soit consacré par la loi. C'est ce que reconnaît avec force M. Dubois de la Sablonnière, député, dans un rapport tout récent (1).

« Il est incontestable que si une loi était votée posant la règle suivante : le propriétaire devra tenir compte au fermier sortant de toute la plus-value conférée par lui de quelque façon que ce soit à l'exploitation agricole, toute convention contraire à la précédente disposition sera nulle et non avenue, il en résulterait un progrès agricole certain. Les fermiers verraient dans les comptes de sortie de lieu apparaître un article nouveau à leur actif : « plus-value donnée à la ferme ». Cet avantage les engagerait à faire des améliorations au cours du bail et surtout à maintenir celles qu'ils ont faites, et à les compléter jusqu'à l'heure de la sortie où les experts auraient à en apprécier la valeur. »

C'est l'évidence même : la période d'épuisement

(1) D. P., Chambre, 1921, 2^e séance du 6 juillet 1921, annexe n° 3013.

que l'on a signalée comme inhérente au fermage actuel disparaîtrait et l'on passerait au régime de l'amélioration continue.

Du même coup, selon toute probabilité, la France pourrait vivre sur elle-même et se dispenser d'acheter du blé à l'étranger.

Il semble donc, à première vue, que le résultat vaut la peine d'être recherché.

Pourtant M. Dubois de la Sablonnière n'ose pas prononcer l'adoption dudit texte, par crainte de faire échec au droit de propriété. « Mais une disposition législative aussi intégrale et tranchante n'équivaut-elle pas à une véritable expropriation ? Le propriétaire peut-il être obligé de payer des travaux qu'il n'a pas consentis ? Peut-il être obligé à placer dans sa propriété, de l'y incorporer, un capital pour lequel il aurait un meilleur emploi, capital qu'il ne possède peut-être pas et qu'il lui faudrait emprunter ? Ne lui faudra-t-il pas conserver malgré lui un fermier devant l'astreinte d'une somme importante à verser ! »

Ces simples observations montrent la complexité du problème de l'indemnité de plus-value au fermier sortant et expliquent en partie que, à l'ordre du jour des assemblées politiques depuis 1848 environ, il n'ait pas encore abouti.

Comme le dit encore M. Dubois de la Sablonnière dans une formule synthétique : « Les deux principes

qui s'affrontent et s'opposent dans ce problème et qui sont peut-être inconciliables sont : d'une part, l'intérêt de l'agriculture, l'amélioration et le progrès de nos fermes et exploitations rurales françaises ; d'autre part, le respect, qui s'impose, du droit de propriété. »

Nous essayerons de montrer qu'une combinaison peut être trouvée qui sauvegarde, en ce qu'ils ont de légitime, les divers intérêts en cause.

La vie sociale n'est possible que par une suite de concessions entre les droits et les intérêts des individus.

Trouver un *modus vivendi* qui tienne, avant tout, compte de l'intérêt général, tel est le but à poursuivre, quitte à atténuer un peu le droit de propriété dans ce qu'il a de trop absolu.

La guerre de 1914-1918 n'a été qu'un perpétuel sacrifice des individus à la société ; c'est grâce à cela qu'elle a pu être gagnée.

Dans la situation si angoissante qui existe aujourd'hui, on peut bien restreindre un peu le droit de propriété tel qu'il est au Code et s'il est prouvé qu'il va à l'encontre du salut de la nation.

Créer pour le fermier sortant le droit à l'indemnité de plus-value, c'est, semble-t-il, résoudre pour la France la question du blé, car, d'une part, comme on l'a vu ci-dessus, la production sera accrue et

constante, et, d'autre part, aujourd'hui, le fermier est souvent plus en état que le propriétaire d'apporter à la terre les améliorations et les transformations grâce auxquelles le déficit disparaîtrait.

Avant la guerre, la question de l'indemnité de plus-value avait moins d'intérêt qu'à l'heure actuelle. Et cela pour de nombreuses raisons : tout d'abord, les sommes à décaisser par la France pour le complément de son approvisionnement à l'étranger étaient infimes par rapport à ce qu'elles sont. Le change, en effet, était alors au pair, et de plus, la France n'avait pas une Trésorerie aussi à l'étroit qu'aujourd'hui et il est évident qu'à égalité même d'importance, un paiement est plus onéreux pour un pauvre que pour un riche.

Enfin, et c'est là un point nouveau, avant la guerre, les fermiers n'étaient pas, pour la plupart, en état d'incorporer de fortes sommes dans les terres qu'ils cultivaient. L'agriculture était alors peu rémunératrice et quand ils avaient payé leur fermage et vécu, il ne leur restait la plupart du temps que peu d'argent disponible. Un fermier qui, dans toute une vie de travail, sur une terre de dix hectares, arrivait à économiser de 20 à 30.000 francs, passait pour avoir réussi.

Les choses ont bien changé en ces dernières années. Voici des chiffres qui sont à notre connais-

sance personnelle. En Bourbonnais, avant la guerre, le prix moyen de l'hectare affermé était de 60 francs. Après la guerre, il est de 90 francs. En 1914, l'hectare rapportait au fermier 60 francs, en 1920, il lui rapportait 400 francs. En 1922 le bénéfice, descendu à 200 francs, est encore appréciable.

On aperçoit de suite les conséquences. Les propriétaires ne sont souvent pas en état aujourd'hui de faire sur leurs terres les améliorations nécessaires. Ils sont trop atteints par le coût de la vie. Les fermiers, au contraire, ne savent que faire de leur argent, s'il est permis de s'exprimer ainsi. Ils ne demanderaient qu'à l'incorporer dans la ferme, s'ils étaient sûrs de pouvoir en tirer parti.

Bref, si la réforme que nous demandons était opérée, le fermage présenterait à peu près les mêmes avantages que le faire-valoir direct.

En résumé, l'heure de la réforme paraît arrivée. Elle est exigée par l'intérêt social et elle peut donner tout le rendement dont elle est susceptible, les fermiers ayant en abondance les fonds disponibles.

D'autre part, la science des engrais a fait de tels progrès que le fermier intelligent n'est plus exposé à jeter en pure perte son argent dans le sol.

A tous égards donc, la réforme est préparée : l'ambiance indispensable existe et la parole est dès lors au législateur.

Ainsi se trouve marqué l'intérêt de cette étude : il reste à en indiquer brièvement le plan.

Tout d'abord, nous essayerons de dire à quel principe il convient de rattacher le droit à la plus-value.

Nous préciserons ensuite de quelles plus-values il s'agit ici.

Nous tâcherons enfin d'indiquer un système pratique d'organisation de ce droit nouveau qui serve l'intérêt général sans trop porter atteinte au droit de propriété qu'on ne saurait remplacer sans nuire à tous, même à ceux qui n'en sont pas les bénéficiaires directs.

CHAPITRE PREMIER

PAR QUOI SE LÉGITIME LE DROIT A LA PLUS-VALUE

On est d'accord sur l'idée générale : il s'agit de consacrer légalement un principe d'équité.

Il pourrait y avoir un certain intérêt à rechercher les solutions qui ont été admises sur cette question, soit dans le droit romain, soit dans le Code civil. Mais cela a été fait et nous ne pourrions que faire des redites.

Dans le rapport Chavoix, on trouve une vue synthétique, d'une exactitude approximative sans doute, mais suffisante ici : nous croyons avec Ortolan, Accarias et Maynz que le droit romain accordait au fermier sortant le droit à une indemnité pour les dépenses utiles et que le locataire avait la faculté d'enlever les améliorations.

Dans notre ancien droit, trois systèmes se sont heurtés.

Desgadets refuse toute indemnité ; de même Boucher d'Argis, Bourjon, Goupé-Lepage, refusent l'indemnité, mais permettent l'enlèvement des augmen-

tations, pourvu qu'il n'y ait pas *détérioration du fonds*. Ce système a surtout pour lui l'autorité de Pothier.

Enfin un troisième système consiste, d'après Fachin, Faber, Godefroy, Charondas, Garsias, Guy-Durousseaud, de Lacombe, Brunneman et Domat, à accorder au fermier indemnité pour les dépenses utiles.

A notre avis, le Code civil ne contient aucun article qui règle la situation du bailleur et du preneur en ce qui concerne les améliorations procurées au fonds loué par ce dernier.

Duverger, Aubry et Rau, Duranton torturent l'article 535 du Code civil, qui vise le tiers de bonne ou de mauvaise foi, pour l'appliquer au fermier, mais l'analogie n'est pas possible, le fermier n'est pas un tiers tel que l'a prévu l'article 535 : aucun lien de droit n'existe entre le propriétaire et le tiers de bonne ou de mauvaise foi. Au contraire, entre le bailleur et le fermier, il y a contrat ; telle est l'opinion de Laurent, XXV, nos 178, 179, VI, n° 275, de du Courroy-Bonnier et Roustan, II, n° 119, et de Demolombe, *Distinction des biens*, n° 689.

Ces conclusions pourraient certes être discutées, mais l'intérêt ne serait guère qu'un intérêt d'école, puisque c'est un fait que, actuellement, le fermier sortant, sauf clause expresse de son bail ou usages locaux, n'obtient pas d'indemnité pour plus-value.

Un texte nouveau est donc nécessaire. De là toutes les propositions qui se sont succédé depuis 1848.

En voici l'énumération :

Propositions	Pézerat	30 mars 1848.
—	Morellet	10 novembre 1850.
—	Gagneur	28 mars 1870.
—	Dugué de la Fauconnerie.	26 mars 1887.
—	Maxime Lecomte	27 mars 1888.
—	Lesouëf	7 juin 1888.
—	Thélier de Pon- cheville	28 novembre 1889.
—	Dugué de la Fauconnerie .	20 mars 1890.
—	Dubois	14 décembre 1893.
—	Lechevallier . .	20 janvier 1894.
—	Lechevallier . .	25 octobre 1898.
—	René Besnard.	5 mars 1907.
—	Le Rouzic . . .	8 février 1912.
—	Lefas et Valière.	19 avril 1919.
—	Defos du Rau.	15 juin 1920.

Nous ne nous flattons pas que cette énumération soit absolument complète. Telle que, elle est importante et montre que la question n'est pas résolue dans notre droit actuel.

Il s'agit donc d'élaborer un texte nouveau et *ad hoc*.

Où le placer ?

A première vue, cette question ne semble pas présenter un intérêt bien vif et pourtant il est à notre connaissance qu'elle a été longuement discutée cette année, notamment à la Commission de l'Agriculture de la Chambre des députés.

Dans la proposition René Besnard du 5 mars 1907, le texte à créer serait rattaché à l'article 1766 ainsi conçu : « Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764. »

Mettre le texte proposé à cette place, c'est le présenter comme une mesure de réciprocité.

Dans le cas de moins-value, le fermier est tenu d'une indemnité : Pourquoi, dans le cas de plus-value, ne bénéficierait-il pas d'une indemnité ?

C'est à peu près ce que dit M. Lefas dans sa proposition : « On aperçoit que l'indemnité ne joue que pour le tort causé à la terre par son état défectueux,

ne peut-on faire quelque chose d'analogue en cas de plus-value, non point passagère, mais durable, apportée au fonds par l'exploitant sans qu'il en ait été récompensé ? » M. Lefas néglige d'ailleurs d'indiquer où se placerait le texte qu'il propose.

Même point de vue dans la proposition Defos du Rau tendant à modifier l'article 1731 du Code civil et à accorder une indemnité pour la plus-value aux fermiers et aux métayers.

L'article 1731 dispose en effet que : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

C'est encore un article qui prévoit la responsabilité du preneur pour moins-value. Il s'agit de le compléter pour qu'il y ait réciprocité, c'est-à-dire que le preneur obtienne une indemnité s'il y a plus-value de son chef.

En 1922, la Commission de l'Agriculture de la Chambre des députés s'est refusée à admettre cette base pour le texte nouveau. Le rapporteur, M. Achille Fould, le dit expressément ; il se retranche toutefois derrière l'avis de la Commission de la législation civile. Le rapporteur de cette dernière, M. Dubois de la Sablonnière, est tout à fait formel : « Il n'a pas paru toutefois qu'il convînt de placer le texte proposé sous l'article 1731, ni de le faire précéder

des mots *par contre* qui indiquent, comme l'explique d'ailleurs l'exposé des motifs, qu'en face du droit à des dommages-intérêts en faveur du propriétaire, si les lieux ne sont pas rendus en bon état, il faut inscrire par réciprocité (*par contre*) l'indemnité accordée au fermier si la propriété a été améliorée.

« Ce n'est pas là une réciprocité qui s'impose, poursuit solennellement M. Dubois de la Sablonnière, et aucun législateur n'a pensé à édifier en face du Code pénal un Code des récompenses. La réciprocité consiste en ce que si le propriétaire a une action contre le fermier qui détériore la ferme, le fermier a lui aussi une action contre le propriétaire qui compromet ses cultures dans l'intérêt de la chasse, de la pêche et du canotage, par exemple. »

Disons-nous que cette argumentation ne nous paraît pas convaincante et que même elle choque un peu ? Il ne s'agit pas en l'espèce de droit pénal et dès lors il est vain de parler de Code pénal et de Code des récompenses ; il ne s'agit que d'indemnités à verser par le preneur s'il y a moins-value de son fait, par le bailleur, s'il y a plus-value du fait du fermier.

Quoi qu'en dise M. Dubois de la Sablonnière, notre Code civil prévoit de nombreux cas de réciprocité de ce genre. C'est, par exemple, l'article 1673 relatif à la vente à réméré ainsi conçu : « Le vendeur qui use du pacte de rachat doit rembourser non seule-

ment le prix principal, mais encore les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations nécessaires et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette augmentation. Il ne peut entrer en possession qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations. »

C'est encore l'article 1633 qui décide que « si la chose vendue se trouve avoir augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acquéreur, le vendeur est tenu de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente ».

C'est enfin l'article 1634 qui dispose que « le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites aux fonds ».

On pourrait multiplier ces hypothèses dans lesquelles il y a récompense pour plus-value ; c'est à ce point que l'on peut presque dire que c'est une règle assez générale, et l'on s'étonne qu'il y ait exception pour le fermier sortant.

Pourtant, à y réfléchir davantage, on observe que lorsque le Code accorde des indemnités de plus-value, c'est à des personnes qui sont propriétaires ou qui croyaient l'être et non point à des détenteurs précaires, c'est-à-dire à des personnes qui savent être sur le bien d'autrui. Il y a des différences sérieuses

de situation : le propriétaire, tant qu'il l'est ou tant qu'il le croit, a le droit de se comporter comme un propriétaire, et sa bonne foi serait surprise si, venant à être évincé, il n'obtenait pas d'indemnité pour les plus-values. Le fermier, au contraire, sait que la terre qu'il cultive est à autrui et qu'à telle date il pourra être contraint de la quitter. S'il fait des améliorations, sa religion n'est pas surprise ; il n'ignore pas le risque qu'il court.

Ce raisonnement qui est assez exact quand on regarde les rapports du propriétaire et du fermier ne tient pas assez de compte de l'intérêt général. La propriété privée ne mérite d'être maintenue que si elle est utile à la communauté. Du jour où elle ne serait plus qu'un privilège, sans intérêt social, elle ne tarderait pas à être sapée et à disparaître. Cela a été le lot de tous les privilèges : ils n'ont pas subsisté longtemps après que leur raison d'être sociale avait disparu.

De plus en plus, l'on estime, avec Baudrillard, que le propriétaire a des devoirs envers la terre, devoirs de la faire produire dans l'intérêt social comme dans le sien (1).

D'autre part, comme l'observe M. René Besnard, « il n'est pas niable que depuis la rédaction du Code civil, le contrat de louage de ferme ait subi en fait

(1) *Journal des économistes*, 1889, p. 165.

de profondes modifications ; les procédés de culture sont devenus scientifiques et le fermier tend de moins en moins à être un simple serviteur du maître pour devenir de plus en plus un cultivateur intelligent, ayant de l'initiative, obligé d'exposer souvent son capital, en un mot, un véritable associé qui apporte à côté de la richesse du sol fournie par le propriétaire, la richesse de son activité, de ses connaissances et des sacrifices pécuniaires qu'il consent ».

Ces remarques sont bien plus vraies aujourd'hui qu'au moment (1907) où M. René Besnard les émettait, les fermiers étant plus à même qu'ils ne le furent peut-être jamais d'aider par leurs capitaux à la transformation du sol.

S'il est indéniable que l'évolution se fait dans le sens d'une association entre propriétaires et fermiers pour le plus grand bien de la terre et de la communauté, on ne voit point en quoi la réciprocité des récompenses de propriétaires à fermiers et de fermiers à propriétaires serait inquiétante et subversive, et l'on est un peu étonné d'entendre dire que « la réciprocité consiste en ce que si le propriétaire a une action contre le fermier qui détériore la ferme, le fermier a lui aussi une action contre le propriétaire qui compromet ses cultures dans l'intérêt de la chasse, de la pêche, du canotage par exemple.

C'est seulement mettre le fermier à l'abri des

anciens droits seigneuriaux : ce n'est pas suffisant.

Il convient de remarquer que, depuis la guerre, alors que le déficit en blé a un caractère si grave, un esprit nouveau s'impose. Nous devons d'ailleurs reconnaître que M. Dubois de la Sablonnière se prononce en faveur de l'indemnité de plus-value. Seulement il croit préférable de placer sous l'article 1737, et non sous l'article 1731, la disposition législative proposée : « Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. »

Placer ici le texte nouveau ne préjuge pas le fondement sur lequel il se base, et d'autre part, c'est à la fin du bail que se pose la question des plus-values comme des moins-values.

Pour notre compte, nous aurions préféré voir figurer la disposition préconisée sous l'article 1766. Du même coup, les devoirs envers la terre et la communauté du fermier et du propriétaire se fussent trouvés sanctionnés sur une base d'égalité.

Une autre suggestion fort intéressante s'est fait jour à la Chambre des députés. Au cours de la discussion de la loi relative à la propriété commerciale, l'un des membres du Parlement, M. de Castelnau, soutenait un contre-projet à la première séance du 11 mars 1919, destiné à mettre sur le même pied que les baux à usage commercial les baux ruraux.

Ce contre-projet fut repoussé, mais M. Magniaudé le reprit sous forme d'amendement. Voici comment dans cette conception la question pourrait se présenter :

Proposition de loi portant modification de l'article 1737 en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles à usage commercial et industriel et des baux des biens ruraux.

Article unique. — L'article 1737 du Code civil sera complété ainsi qu'il suit :

« Toutefois s'il s'agit du bail d'un immeuble à usage commercial ou industriel ou du bail d'un bien rural soit à ferme soit à métayage, d'une durée minimum de neuf ans, dans le délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois avant l'expiration du bail, le locataire, le fermier ou le métayer sortant pourra signifier au bailleur, par acte extra-judiciaire, les conditions auxquelles il propose de passer un nouveau bail. Dans le délai de deux mois à dater de cette signification le bailleur devra, dans la même forme, faire connaître sa réponse. Si le bailleur refuse de consentir le bail sollicité et s'il loue l'immeuble pour un commerce, une industrie ou une exploitation similaire, il devra tenir compte au locataire, au fermier ou au métayer de toute la plus-value conférée par celui-ci à la valeur locative de l'immeuble. Si le

bailleur reprend l'immeuble pour y exercer lui-même ce commerce ou cette industrie ou, s'il s'agit d'un bien rural, pour l'exploiter lui-même, il devra tenir compte au locataire, fermier ou métayer sortant de la plus-value conférée par lui au fonds de commerce, à la ferme ou à la métairie. Cette plus-value sera allouée sous forme d'une indemnité ; dans le cas de non accord des parties, le montant sera fixé par le tribunal civil de la situation de l'immeuble.

« L'action du locataire, fermier ou métayer sera prescrite par cinq ans à dater de l'expiration du bail.

« Toute convention contraire aux précédentes dispositions sera nulle et non avenue. »

Cette assimilation des baux ruraux aux baux à loyer d'immeubles à usage commercial et industriel n'a pas été admise. Elle a paru téméraire et de nature à soulever de la part des propriétaires de biens ruraux des protestations violentes et en grande partie justifiées.

Tout d'abord, on y eût généralement échappé parce que les propriétaires n'auraient consenti que des baux de moins de neuf ans. Aujourd'hui les baux de neuf ans sont déjà rares ; ils fussent devenus un mythe, et le mal actuel eût été aggravé.

En matière commerciale et industrielle, les propriétaires ne peuvent user de la même tactique ; ils

ne trouveraient pas de preneurs. Un fonds de commerce ne vaut que si le droit au bail est à longue échéance.

D'autre part, sauf des exceptions que nous verrons et où la culture s'industrialise et se commercialise tout à fait, il est indéniable que la plus-value donnée par le commerçant ou l'industriel à l'immeuble qu'il occupe est plus importante et plus tangible que celle donnée à la terre par le fermier.

Le commerçant ou l'industriel disposait jusqu'ici de sommes bien plus fortes que les fermiers et ils hésitaient beaucoup moins à les incorporer dans leur affaire que ces derniers. Néanmoins il paraît vraisemblable que, dans l'avenir, les différences s'atténueront et que l'agriculture emploiera de plus en plus les procédés du commerce et de l'industrie. Alors la législation pourra s'en ressentir. Mais actuellement l'on n'est encore qu'exceptionnellement à ce stade et c'est pourquoi l'assimilation proposée par MM. de Castelnau et Magniaudé est prématurée.

Comme on le voit, cette question de la place du texte à faire a plus d'intérêt qu'il ne semblait d'abord. Le mettre à la suite de l'article 1737, c'est indiquer que l'on fait, en quelque sorte, une faveur au fermier sortant dans un but d'intérêt général.

Le mettre à la suite de l'article 1766, c'est avoir

l'air de réparer une injustice, de rétablir un équilibre jusqu'ici rompu au détriment des fermiers.

Cela nous paraît la vérité, à ce point que nous sommes un peu étonné que les tribunaux n'aient pas déjà réussi à indemniser les fermiers en se basant sur la règle d'équité d'après laquelle nul ne doit s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui.

Il convient maintenant d'essayer de dire quelles sont les plus-values susceptibles de donner ouverture à indemnité. C'est une tâche difficile et que nous n'espérons pas entièrement mener à bien.

CHAPITRE II

LES PLUS-VALUES INDEMNISABLES

Tout d'abord le fait d'user de la chose en bon père de famille, c'est-à-dire, dans l'hypothèse qui nous occupe, d'entretenir la terre en excellent état, ne saurait constituer au profit du fermier sortant un droit à indemnité ; il n'a fait que satisfaire à ses obligations et par suite le propriétaire ne lui doit rien, sauf le cas bien entendu où le fermier serait entré dans une terre en mauvais état et où il aurait été dressé un inventaire.

C'est ce que soutiennent les divers auteurs de propositions de loi, notamment M. Lefas : « Trop souvent, ceux qui ne sont pas au courant des choses rurales sont portés à s'imaginer que le simple fait de cultiver, c'est-à-dire de mettre en état une terre, peut servir de base à une indemnité de plus-value. Il n'en est pas ainsi : d'abord parce que la règle de tous les baux est que le locataire doit jouir de la chose louée en bon père de famille. Or, jouir d'une terre en bon père de famille et conformément à sa destination,

c'est la cultiver. Cette obligation est incluse dans le bail. Elle en est une clause. Elle porte d'ailleurs en soi-même sa récompense : la récolte qui appartient à celui qui ensemence lui rapporte en raison de la préparation qu'il a donnée au sol. »

Il reste pénible pourtant de voir des fermiers mis à la porte de la terre sur laquelle leurs aïeux et eux-même ont peiné pendant des générations — et cela sans indemnité — au profit souvent de marchands de biens qui dépècent les domaines pour en tirer un meilleur prix et desservent ainsi l'intérêt public. Mais il y a là un domaine dans lequel le droit ne peut, semble-t-il, pénétrer.

Par le fait seul que la terre a été bien cultivée, et cela de façon constante, on doit penser qu'elle a dû acquérir une certaine plus-value ; mais cette plus-value ne paraît pas suffisante pour créer un droit à indemnité. Elle résulte de l'activité *normale* du fermier. Pour que naisse le droit à récompense, il semble qu'il doit y avoir eu de la part du fermier un effort ou des dépenses qui dépassent la moyenne.

M. Lefas donne des exemples : un fermier a défriché une partie de lande ou de taillis qui se trouvait inculte ; il a fait ce défrichement sans que le propriétaire y ait contribué par un apport d'engrais (clause qui intervient ordinairement en pareil cas) ou par une indemnité suffisante et sans que la grande lon-

gueur du bail lui permette de recueillir les résultats de son défrichement.

Un fermier a intelligemment créé à ses frais un drainage dans une terre trop humide ; il a fait ce travail sans que le propriétaire, lui fournisse les matériaux ; il part sans que la durée de son exploitation ait pu le récompenser du travail et des frais qu'il a faits à cette occasion.

Le même cas se présente pour le fermier qui fait une plantation d'arbres fruitiers, supérieure à celle qui est prévue comme obligatoire par les conditions du bail et qui part sans avoir pu jouir du plein rapport de ces arbres fruitiers.

Dans tous ces cas, M. Lefas voudrait voir s'ouvrir le droit à l'indemnité parce qu'il s'agit d'efforts au-dessus de la normale, mais seulement si le fermier n'a pas pu, grâce à un long bail, en tirer un profit suffisant.

Il faudrait donc deux conditions pour qu'une indemnité soit due :

1° L'anormalité du travail ;

2° L'insuffisante récompense.

Mais que de difficultés en perspective !

A partir de quel moment l'activité des fermiers est-elle plus que normale ? Il y a des cas qui seront clairs, comme ceux, par exemple, que l'on vient de citer ; mais combien d'autres prêteront à des doutes

et à des discussions ! A midi, on sait bien que c'est le jour et à minuit que c'est la nuit ; mais il y a des moments sur lesquels on peut épiloguer : l'aube et le crépuscule.

Mêmes observations quant à la question de savoir si oui ou non le fermier a reçu sa récompense par suite de la durée du bail.

Bref, les suggestions de M. Lefas, encore qu'intéressantes, laissent planer bien des difficultés sur la question.

M. Fould, dans un rapport tout récent, s'est efforcé d'aller plus au fond des choses. Il ne se borne pas à des exemples, mais il édifie toute une théorie.

A son sens, les améliorations créées par les fermiers, métayers et colons peuvent se classer en deux groupes :

1° Celles qui sont *tangibles* ; comme par exemple les empièvements de chemins, de cours de ferme, les établissements de clôture, les défrichements de landes, les drainages, les plantations d'arbres fruitiers, en dehors des conditions prévues au bail, toutes dépenses qui ne sont pas d'entretien ;

2° Celles qui sont en quelque sorte incorporées dans le sol même et sont par suite très difficilement chiffrables, par exemple : fumure par os bruts, amendement par la craie, amendement par l'argile calcinée, amendement par l'argile, chaulage, mar-

nage, bref dans tous les cas d'apports *exceptionnels* d'engrais. Il faut toutefois que ces apports d'engrais ne remontent pas à une date trop éloignée de la fin du bail parce qu'en effet, la *durabilité* de la plus-value ne dépasse pas, au dire des experts, un certain délai.

Déjà M. Lefas, dans sa proposition, s'était beaucoup préoccupé de la *durabilité* : « nous insistons sur ce point que le résultat du travail, pour être pris en considération et servir de base à une indemnité, doit avoir un caractère durable ».

Mais ici encore sa pensée reste assez flottante ; il procède toujours par voie d'exemples : « Que par suite d'un accident quelconque, la terre soit laissée une année seulement à l'abandon, et tout le résultat acquis par la culture soigneuse de plusieurs années se trouve complètement perdu. Le mauvais état d'une terre est chose durable et malheureusement trop durable. Mais le bon état d'une terre est un résultat instable qui n'est jamais incorporé définitivement au sol. »

Ce sont là des considérations qui contiennent une certaine part de vérité, mais qui ne paraissent pas pertinentes. Elles sortent de la question. Ce qu'il s'agit de savoir, c'est si oui ou non il y a plus-value à l'expiration du bail et non pas s'il y a eu plus-value à un autre moment du bail. La question

ne se pose ni avant, ni après ; avant, on ne peut pas connaître quel sera l'état de la terre à la sortie du fermier ; après, elle est aux risques du propriétaire et non de l'ancien fermier. La seule chose qu'il y ait à considérer, c'est la suivante : y a-t-il plus-value à l'expiration du bail ? Et si oui, que vaut-elle ?

M. Lefas imagine des hypothèses, qui peuvent se présenter certes, mais qui sortent du cadre du problème posé. Sa conclusion cependant est à retenir : « Il ne peut être question d'indemniser le fermier qu'à raison des travaux qui ont procuré à la terre une plus-value durable et dont il n'a pas été récompensé par le fait du bail ou par celui des usages locaux ou par une convention particulière. »

Bref, il ne faut pas que le propriétaire s'enrichisse sans cause aux dépens de son fermier. Sur ce principe d'équité, pas de difficultés, mais comment arriver à le réaliser ?

M. le député Achille Fould tire à cet égard un assez heureux parti de la distinction qu'il a posée en améliorations tangibles et non apparentes, mais réelles pourtant.

Voici comment il s'exprime : « Pour ce qui est des améliorations tangibles, la question de l'indemnité ne se pose pas d'une manière aiguë, car les usages locaux y pourvoient pour une part et pour l'autre le libre jeu des conventions entre bailleurs et

preneurs. Il s'agit, en effet, ici de travaux fort coûteux et qui ne se réalisent d'habitude que par le concours du propriétaire et du fermier. »

Ceci nous paraît la vérité même, de telle sorte que le problème de l'indemnité pour plus-value commence à se préciser, à recevoir des limites un peu plus nettes. On s'est beaucoup préoccupé jusqu'ici, par exemple, des constructions élevées par le fermier. Dans le nouveau Code civil annoté *Dalloz* (1900-1905), la question est étudiée sous l'article 555, section 4 § 4, n° 104.

« Quant aux tiers qui ne sont pas possesseurs *animo domini*, mais qui possèdent en vertu d'un titre précaire, dont ils connaissent eux-mêmes la précarité, notamment le locataire ou le fermier, ou bien ils construisent sur le terrain d'autrui en vertu d'un bail ou d'un autre contrat, et alors le sort des travaux ainsi exécutés est réglé par les conventions intervenues entre les parties, ou bien les parties n'ont rien stipulé à cet égard et le propriétaire, à la fin de la possession précaire, aura l'option entre la démolition qu'il pourra imposer ou la conservation de ces bâtiments en vertu de son droit d'accession. » De nouveaux et très longs développements sont encore consacrés aux rapports respectifs du bailleur et du preneur, sous l'article 1730.

Cette face du problème, à la campagne du moins,

n'a, dans la pratique, qu'une importance réduite, car il intervient soit des accords exprès, soit des accords tacites. Par exemple, le propriétaire et le fermier concourent dans des proportions diverses : l'un fournit les matériaux, paie les salaires, l'autre héberge les ouvriers.....

M. Lefas prévoit cependant le cas des bâtiments dans sa proposition : « Lorsque le preneur d'un bien rural a, en dehors des clauses du bail, exécuté à ses frais des travaux ou des réparations qui procurent à la terre ou aux *bâtiments* une plus-value durable, il lui sera tenu compte de cette plus-value à sa sortie du bail, dans la mesure où le bail lui-même, par son prix ou par sa durée, ne l'en aurait pas suffisamment indemnisé »... Pour bénéficier de ce droit le preneur devrait d'ailleurs établir qu'il a averti le bailleur en temps utile.

Pour ce qui est des améliorations que M. Fould qualifie de *tangibles*, et qui sont en somme caractérisées parce que de la part d'un fermier, elles sortent tout à fait de la normale, cette condition se justifie de soi, mais il n'en est pas de même pour les améliorations de la deuxième catégorie, améliorations que le fermier est, en définitive, *qualifié pour faire*, mais *qu'il n'est pas tenu de faire*. C'est à propos de ces améliorations qu'est la difficulté et si l'on peut dire le nœud du problème ; ce n'est pas à propos des

améliorations tangibles, encore qu'il y ait même pour celles-ci quelque chose à faire.

Cet aspect des choses a encore été très bien aperçu par M. Achille Fould : « Pour l'empierrement d'un chemin, par exemple, la combinaison que voici sera presque toujours adoptée : le propriétaire fournira la pierre, le fermier fera les charrois et la pose. Si une haie est abattue pour l'agrandissement d'un champ, le bois qui aura poussé dessus sera abandonné au fermier. Si, au contraire une clôture est élevée, le propriétaire y contribuera sous une forme ou une autre....., il appartiendra aux propriétaires et fermiers de veiller avec un soin particulier à la confection des baux, de façon à éviter à l'expiration les contestations et les procès.

C'est un fait d'expérience que les litiges proviennent la plupart du temps d'un défaut de précision dans les contrats. Un état de lieux dressé à l'entrée, détaillé et même méticuleux, contribuerait beaucoup à réduire les difficultés. Peut-être serait-il possible de le rendre obligatoire toutes les fois que le bail serait rédigé par un officier public : ceci sans augmentation des droits d'enregistrement. Rien n'empêcherait même, semble-t-il, de faire jouer un certain rôle à la clause pénale, c'est-à-dire de prévoir et de fixer par avance conventionnellement les indemnités qui pourraient être dues dans des hypothèses précises prévues dès la conclusion du bail.

En résumé, le problème des indemnités en cas d'améliorations tangibles, constructions ou agrandissements de bâtiments, réfection des chemins, des clôtures, etc..., n'est pas très aigu, car déjà les conventions et les usages le règlent en partie : il est, en tout cas, susceptible d'une solution relativement facile et dont la pièce maîtresse serait la rédaction d'un état de lieux très bien fait lors de l'entrée en jouissance. Cet état de lieux annexé au bail pourrait être exempt de tout droit d'enregistrement.

A la Commission de l'Agriculture, dans les discussions de 1922, certains députés désiraient le rendre obligatoire, mais la majorité s'y est opposée, sous prétexte qu'il ne fallait pas tracasser le paysan. Peut-être y aurait-il lieu de revenir sur ce point.

Pour ce qui est des améliorations incorporées dans le sol, la situation est tout autre et bien plus complexe. Ni les baux, ni les coutumes ne la réglementent, au moins dans l'immense majorité des cas. Tout d'abord, que convient-il d'entendre par ces améliorations ?

Nous savons que le fait de *bien cultiver, de cultiver en bon père de famille* ne suffit pas pour qu'il y ait amélioration susceptible de faire naître un droit à indemnité (1). Il faut quelque chose de plus. M. Dubois

(1) Voir en ce sens : Douai, 31 août 1877 (S. 1878.2.150) ; Douai, 8 juillet 1891 (jurisprudence de la Cour d'appel de Douai, t. XLIX, année 1891).

de la Sablonnière, par exemple, écrit : « Si le fermier améliore la culture par son travail et son intelligence, par un meilleur assolement, de meilleurs labours, des sarclages multipliés, même par des apports d'engrais, sans dépenses ni frais extraordinaires, il a travaillé pour accroître ses rendements et ses bénéfices en bon père de famille ; il n'y a pas lieu à indemnité. » Une idée se dégage de ceci : à savoir que l'indemnité n'est due qu'à partir du moment où l'effort du fermier, nous entendons son effort utile, est devenu extraordinaire.

Dans le rapport Fould, le même critérium se retrouve ; il est parlé d'apports *exceptionnels* d'engrais, il est déclaré que la Commission de l'Agriculture de la Chambre des députés a été frappée du fait que dans certains cas la plus-value donnée à un fonds résultait sans conteste de l'ingéniosité et du labeur du fermier et que par suite il devait lui en être tenu compte. Il arrive, par exemple, qu'un fermier parvient par des croisements heureux à créer une race ou une espèce qui prend le nom de la terre qu'il cultive et lui donne une valeur qu'elle n'avait pas.

De nombreux exemples pourraient être cités dans bien des domaines, fleurs, fruits, volailles, etc... Qui ne connaît dans cet ordre de choses le beurre de la Prévelaye, près de Rennes ? Ce n'est pas sans de grands frais, expériences, publicité, etc... qu'un

fermier réussit ainsi à lancer une spécialité. Il a paru que, dans des hypothèses de ce genre, le droit à indemnité du fermier devait être proclamé et sanctionné. Il a, en effet, donné à la terre sur laquelle il travaille un lustre susceptible de se monnayer et il est juste qu'il en profite pour une part.

On arrive toujours à la même conclusion : à savoir que le droit à indemnité ne s'ouvre que si le fermier a fait plus que son devoir, a rempli plus que ses obligations.

Notons en passant que les exemples indiqués par M. Fould sont bien spéciaux et que s'ils étaient pris comme terme de comparaison, l'indemnité de plus-value ne jouerait pas souvent.

Il faudrait, à notre sens, être un peu plus large et admettre le droit à indemnité lorsque le fermier se serait dépensé plus qu'il n'est d'usage. Il est difficile de tracer des points de départ ; mais qu'on nous permette un exemple qui est à notre connaissance personnelle.

Il y a quelques années vivait dans les environs de Châtellerault un grand propriétaire. Il avait acclimaté, dans un domaine peu fertile, de superbes races de bœufs, de vaches et de porcs. Par des labourages profonds et grâce à des engrais appropriés, il obtenait 36 hectolitres de blé à l'hectare alors que ses voisins en obtenaient 10. Ses efforts avaient été récompensés par la prime d'honneur de la culture pour le dépar-

tement de la Vienne, le rappel de prime d'honneur et la Légion d'honneur. Propriétaire et exploitant, il travaillait pour lui et sa famille. Fermier dans l'état actuel de notre législation, il n'eût eu droit à aucune indemnité. Est-ce juste ? Toutes ces circonstances que nous venons de relater : acclimations de races supérieures, labourages profonds, engrais de quantité et de qualité exceptionnelles, rendements accrus de façon notable, distinctions honorifiques d'ordre professionnel, sont autant d'indices qu'il convient de retenir.

En définitive, de quelque nom qu'on les baptise, il semble bien que l'on peut distinguer deux catégories d'améliorations pouvant naître du fait du fermier :

1° Celles qu'il fait en sortant de sa condition de détenteur précaire, par exemple, les constructions nouvelles.

2° Celles qu'il fait en restant dans son rôle, mais en le comprenant et en le remplissant d'une façon non commune.

Certes, il y a des hypothèses qu'il sera difficile de classer, par exemple, l'amélioration des chemins ; mais si dans les détails la distinction que nous venons d'indiquer peut être critiquée, dans l'ensemble elle doit être admise, semble-t-il. Elle est, en effet, grosse de conséquences pour le règlement de comptes entre le bailleur et le preneur.

CHAPITRE III

LES CONDITIONS ET LE MODE DE CALCUL ET DE RÈGLEMENT DE L'INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE

Pour ce qui est des plus-values que nous avons rangées dans la première catégorie, divers cas peuvent être envisagés : 1° Les améliorations ont été faites par le fermier de sa seule initiative, sans l'assentiment du propriétaire. Elles consistent, par exemple, en plantation d'arbres, vignes, etc., en constructions, en établissement de clôtures, etc... Il semble assez équitable d'admettre alors la solution de l'article 555 du Code civil, encore qu'il vise des hypothèses différentes. Cette solution, d'après la jurisprudence de la Cour de cassation, peut s'analyser ainsi : le propriétaire a une option : il peut, soit demander au fermier sortant la suppression desdites constructions, soit les conserver ; mais alors il doit rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre ou une somme égale à celle dont la ferme a augmenté de valeur (1). En effet, il s'agit de

(1) Voir notamment : Cass., 3 janvier 1849, D. P. 1849.1.27.

dépenses qui, spécialement aujourd'hui, sont très importantes. Il est possible que le propriétaire soit hors d'état de les faire sans se gêner beaucoup ou même, s'il a des fonds, qu'il préfère les employer d'une autre façon. Si l'on admettait que, dans ce cas, le fermier a droit à l'indemnité de plus-value, cela équivaldrait à lui permettre de disposer jusqu'à un certain point de la fortune du bailleur. Ce serait le fermier et non le propriétaire qui déterminerait l'emploi des fonds de ce dernier. Les fermiers, qui sont sur la terre alors que le propriétaire n'y est pas, n'hésiteraient pas, surtout aujourd'hui où ils sont riches, à construire ou du moins à agrandir les bâtiments existants, s'ils étaient sûrs d'être remboursés par le bailleur. Ce n'est pas possible : il faut donc leur laisser les risques des améliorations de cet ordre s'ils les font de leur seule volonté. Ils sortent de leurs fonctions et il est assez équitable qu'ils en subissent les conséquences. 2° Les dites améliorations ont été réalisées avec l'assentiment du bailleur. Dans ce cas il est probable qu'au moment même de la convention, la question du remboursement sera prévue et réglée. Mais s'il n'en avait pas été ainsi, il conviendrait de décider que la récompense sera du montant de la plus-value existant à l'expiration du bail. Assez souvent la plus-value sera moindre que les dépenses engagées, mais le fermier aura déjà tiré un certain

profit des améliorations par lui faites ; par exemple, si les étables ont été agrandies ou mieux aménagées, il aura pu entretenir plus d'animaux et sans doute en perdre moins.

En résumé, quant à ce qui touche les plus-values de la nature de celles que prévoit l'article 555, il faudra, pour que s'ouvre le droit à l'indemnité :

- 1° Qu'il y ait plus-value lors de la sortie du fermier,
- 2° Que le bailleur ait été averti et ait consenti,
- 3° Qu'il n'y ait pas eu de règlement.

Quant au chiffre qui devra être accordé au fermier sortant, il ne sera pas forcément égal à ses débours ; il sera du montant de la plus-value donnée à la propriété.

Que décider si la plus-value se trouvait influencée par les conjonctures sociales, soit dans le sens de la hausse, soit dans le sens de la baisse ? Des constructions élevées avant la guerre ont pris de la valeur par le fait du temps ; des constructions élevées aujourd'hui pourront être dépréciées si les matériaux et la main-d'œuvre viennent à diminuer. Il semble possible de négliger ces facteurs de hausse ou de baisse et de décider que le fermier dans tous les cas encaissera le montant de la plus-value chiffré lors de son départ.

Quoi qu'il en soit, la question pour ces améliorations n'offre pas de difficultés inextricables et l'on

peut penser que les conventions la régleront le plus souvent, de sorte que les dispositions législatives n'auront pas beaucoup à jouer.

Quant aux améliorations que le fermier fait, sans sortir de son rôle, mais qui l'obligent à une somme d'efforts, d'ingéniosité ou de dépenses au-dessus de la normale, le problème est fort délicat.

Convient-il de décider qu'il n'aura droit à indemnité que s'il a prévenu le bailleur et obtenu son assentiment ? Presque toutes les propositions déposées sur le bureau de la Chambre des députés se prononcent pour l'affirmative. Néanmoins il en est qui font exception. M. René Besnard, par exemple, fait une distinction : « Nous pensons qu'il y a une distinction capitale à faire entre les améliorations résultant de la culture normale et celles qui consistent dans une modification profonde du sol. Pour les premières, résultant des engrais, fumures, etc..., *en l'absence même de toute autorisation du propriétaire*, nous attribuons au preneur l'indemnité de plus-value. Pour les secondes, au contraire, qui peuvent engager gravement la responsabilité du propriétaire et que le fermier ne saurait effectuer qu'imprudemment sans autorisation, nous subordonnons à l'autorisation préalable du propriétaire l'obtention de l'indemnité ».

Quant à M. Lefas, dont la proposition n'est pas

très fouillée, il ne fait aucune discrimination ; dans tous les cas, pour invoquer le bénéfice du texte proposé, le preneur devra établir qu'il a informé en temps utile le propriétaire de l'intention où il était de procéder à ces travaux. Le propriétaire doit établir, s'il ne veut pas indemniser son locataire, qu'il lui a interdit de procéder à ces travaux ou qu'il y a participé lui-même de façon à indemniser ledit locataire de son travail.

Le titre de la proposition : proposition de loi ayant trait à faire bénéficier les fermiers et métayers sortants des travaux de plus-value durable accomplis par eux à leurs frais durant le bail — est, s'il est permis de s'exprimer ainsi, un trompe-l'œil puisque, dans toute hypothèse, il faut que le fermier obtienne l'autorisation expresse ou tacite du bailleur. C'est trop respecter le droit de propriété et ne pas tenir compte assez de l'intérêt général. Que de propriétaires refuseront : soit qu'ils craignent de s'engager dans des dépenses peut-être peu rémunératrices pour eux, soit qu'ils espèrent que les fermiers, dans l'espoir d'augmenter leurs rendements, passeront outre et perdront ainsi le bénéfice de l'indemnité tout en donnant une plus-value à la propriété.

Dans le rapport de M. Chavoix, on revient à peu près au système préconisé par M. René Besnard :
« Les améliorations qui n'auraient pas un caractère

essentiellement agricole ne pourront, en aucun cas, être entreprises sans le consentement écrit du bailleur. » Il en résulte, *a contrario*, que les améliorations d'un caractère essentiellement agricole ouvrent un droit à indemnité, bien qu'elles aient été faites sans l'assentiment du bailleur.

Mais dans ces tout derniers temps, c'est la conception qui exige l'autorisation du propriétaire qui a de nouveau prévalu. Dans le rapport Dubois de la Sablonnière, il est stipulé qu'il est de toute nécessité « que le propriétaire ait donné son consentement aux améliorations projetées et réalisées ensuite par le fermier et que la preuve de ce consentement soit rapportée conformément aux articles 1341, 1347 du Code civil ». Dans le rapport Fould, on trouve une disposition analogue.

Nous ne saurions souscrire à cette règle qui, à notre sens, rendrait la loi projetée illusoire puisqu'il ne dépendrait que du propriétaire de la rendre illusoire et inopérante. Très peu nombreux seraient les propriétaires qui donneraient leur assentiment parce que souvent ils sont incompetents et ne sont pas en état de mesurer, par avance, les résultats des améliorations projetées ; parce que, aussi, ils escompteraient que les fermiers iraient, malgré tout, de l'avant et seraient ainsi forclos.

Bref, la loi ne serait qu'une loi de façade et le

progrès agricole ne serait pas sérieusement provoqué. Notre Code civil se serait enrichi d'un texte sans que l'état de choses soit sensiblement modifié.

Il faut faire une démarcation nette entre les améliorations de la catégorie prévue à l'article 555 et les améliorations culturelles proprement dites.

Pour les premières, la nécessité de l'autorisation du bailleur doit être stipulée ; pour les secondes, elle ne doit pas forcément l'être, non qu'il ne soit souhaitable que même dans ce cas l'entente s'établisse par avance entre le bailleur et le preneur ; il y aurait, de part et d'autre, avantage à procéder ainsi : le propriétaire ne pourrait plus prétendre que les travaux ont été mal exécutés ou inutiles ; la contribution de chacun pourrait être fixée conventionnellement ; de nombreux frais d'expertise et autres seraient ainsi évités ; les bonnes relations entre le capital et le travail seraient facilitées. Mais si toutes ces raisons militent en faveur de l'entente préalable, il reste cependant que la loi, sous peine de rester trop souvent lettre morte, ne doit pas l'imposer.

Le fermier doit être assuré que s'il fait des améliorations culturelles qui donnent à la terre une plus-value durable, il sera indemnisé.

Indemnisé, mais par qui ?

A la Commission de l'Agriculture, deux systèmes se sont affrontés dans les débats de 1922 ; certains

membres proposaient de faire payer l'indemnité par le fermier entrant. Ce point de vue avait été déjà soutenu dans le passé, notamment par M. Lange (1). Voici ce qu'écrivait ce spécialiste : « Je tiens un magasin en ville, mon commerce prospère, je me retire des affaires. A mon successeur je vends les marchandises restantes au prix de facture et je lui cède le pas de porte pour la somme de tant. Le propriétaire a-t-il été mêlé à cette transaction ? Nullement. Le magasin représente cependant le capital avec lequel ce commerçant a su attirer une nombreuse clientèle par son intelligente administration et le pas de porte est la plus-value créée par ce commerçant. »

On a répondu que cette comparaison ne paraissait pas juste. La clientèle ne fait pas entièrement corps avec l'immeuble : ce sont deux choses différentes. Le commerçant peut, dans le voisinage, louer une autre maison, la clientèle le suivra ; l'immeuble délaissé n'aura que peu augmenté de valeur. Au contraire, le fermier sortant ne peut pas emporter les améliorations culturales ; elles sont incorporées au sol qui joue dans la production un rôle actif.

D'autres objections, d'ordre pratique, se sont encore manifestées ; on a dit que si le fermier entrant était astreint à payer la plus-value au fermier sor-

(1) Lange, *Crise agricole et les moyens d'y remédier*, Elbeuf, 1894.

tant, il louerait moins cher et, en définitive, ce serait le propriétaire qui serait frappé. Il était donc préférable de le faire payer directement, puisque, dans l'hypothèse inverse, par suite des lois de l'incidence, il payerait également quoique indirectement. Décider que l'indemnité de plus-value devra être payée par le fermier entrant ne changerait rien au fond des choses ; ce serait le propriétaire qui serait frappé et le problème, déjà si délicat, se trouverait encore compliqué, il deviendrait inextricable.

En Angleterre, M. Storez avait défendu un amendement disposant que l'indemnité de plus-value serait à la charge du fermier entrant, il le retira après un court débat (*Handrard's Parliamentary*, débats, 6^e volume de la session de 1883, p. 1741).

Comme l'a écrit M. de Loffre (1), « le fermier entrant et le fermier sortant, en ce qui concerne la plus-value, sont étrangers l'un à l'autre ; il n'y a entre eux aucun rapport de fait, il serait arbitraire de vouloir en établir un de droit. Juridiquement, le preneur ne saurait donc être tenu des dettes de la propriété ».

A la Commission de l'Agriculture, en 1922, on se mit vite d'accord sur ceci : c'est que, dans tous les cas, soit directement, soit indirectement, c'était le

(1) De Loffre, *Indemnité au fermier sortant*. Thèse Paris, 1899.

propriétaire qui payerait. En conséquence, pour ne pas multiplier les difficultés, on décida que c'était au propriétaire à payer. Mais il ne manquerait pas de récupérer sur le fermier entrant, puisqu'il est d'évidence qu'une terre en *excellent* état se loue mieux qu'une terre en *bon* état. De sorte que, par un détour il est vrai, c'est le fermier entrant qui, en définitive, si l'on va au fond des choses, tient compte de la plus-value et la règle.

C'est justice d'ailleurs, puisque c'est lui qui en bénéficie. Il aura besoin, dans les premières années du bail, d'un moindre capital d'exploitation et de moindres efforts.

La solution qui doit prévaloir est donc la suivante : le propriétaire a la charge de la plus-value ; c'est à lui de la faire repasser sur les épaules du fermier entrant.

Le propriétaire versera donc l'indemnité : mais sous quelle forme ? Et comment le chiffre dû sera-t-il calculé ?

M. René Besnard propose d'accorder au fermier sortant la moitié seulement de la plus-value du fonds, parce que si celle-ci a pour cause initiale l'effort et les dépenses du fermier, elle s'augmentera presque toujours d'une plus-value due à un ensemble de circonstances favorables et dont il serait injuste de faire profiter exclusivement, au détriment de l'autre, l'un des deux contractants.

Voici soulevée une question très délicate : celle du départ entre les plus-values qui sont le fait du fermier et celles qui sont le fait des conjonctures sociales. Le départ est aujourd'hui particulièrement difficile à déterminer, car, par suite de l'inflation fiduciaire, toute l'échelle ancienne des valeurs se trouve bouleversée.

En 1922, M. le député Rendu et plusieurs de ses collègues ont émis la suggestion qu'il n'y aurait lieu à indemnité que si la relocation se faisait à un prix supérieur à 20 0/0 au prix ancien. C'était, en quelque sorte, chiffrer à ce taux les plus-values dues à l'état social ; c'était une marge forfaitaire qui bénéficiait entièrement au propriétaire. Cet amendement n'a pas été retenu par la Commission de l'Agriculture. M. Fould en donne la raison : la proposition Rendu avait le mérite de donner une sorte de directive aux experts, puisqu'elle indiquait la base à partir de laquelle l'indemnité de plus-value pouvait être due, mais elle était loin de trancher toutes les difficultés. M. Rendu avait d'ailleurs compris que, même au delà de 20 0/0, la plus-value pourrait être déterminée par d'autres causes que le labeur du fermier ; aussi avait-il pris soin d'ajouter « si l'augmentation résulte des améliorations agricoles faites par le fermier sortant ».

Cette réserve s'imposait particulièrement aujourd-

d'hui où, par suite de la dépréciation des signes monétaires, les prix de toutes choses se sont sensiblement accrus. La situation actuelle est fort analogue à celle qui existait sous le Directoire. On vit alors le prix d'une paire de bœufs monter de 500 livres jusqu'à 20.000 livres et il se trouva de nombreux propriétaires ruraux dont les revenus réels furent diminués des 9/10^{es} et reçurent de leurs fermiers enrichis une bête en guise d'un troupeau.

Le système forfaitaire de M. René Besnard a un mérite : la moitié de la plus-value va au propriétaire, l'autre moitié va au fermier. Le problème est donc ramené à déterminer le chiffre de la plus-value totale. D'après M. Besnard, « propriétaire et fermier forment une véritable association où l'un apporte son capital et l'autre son travail. C'est cette association qui profite dans l'ensemble de la plus-value. Il est donc juste de la répartir également ».

Ces considérations ne sont certes pas dénuées de valeur, mais il reste que le forfait est arbitraire et par suite peut être injuste, d'autant que, dans la proposition Besnard, il y a un maximum que l'indemnité de plus-value ne peut pas dépasser. « L'indemnité allouée ne pourra, en aucun cas, sauf convention contraire, *dépasser le montant de deux années de ferme.* » De plus, le juge aura dans tous les cas la faculté d'accorder au bailleur pour se libérer un

délai qui n'excédera pas cinq années, à charge pour le bailleur de payer les intérêts légaux.

En résumé, le fermier n'a droit qu'à la moitié de la plus-value dont ses efforts et ses dépenses sont la cause initiale, comme s'exprime M. Besnard, parce que le fermier est toujours secondé, dans les cas de plus-value, par les circonstances sociales. De ce fait, la créance du fermier subit une première réduction.

Ce n'est pas tout : jamais cette indemnité ne peut dépasser deux années de fermage. Enfin elle peut se régler par annuités.

De toutes ces dispositions, il n'y en a qu'une qui doit être retenue, à notre sens : la faculté de payer par acomptes. On ne peut en effet que souscrire aux observations suivantes de M. Besnard : « Nous tenons ainsi à protéger le petit propriétaire foncier dont la situation est souvent peu prospère et nous ne voulons pas qu'il ait à supporter les brutales conséquences pécuniaires d'améliorations qui lui sont certes très profitables, mais qu'il a pu ne pas prévoir. Nous lui donnons un délai de cinq ans pour s'acquitter de l'indemnité avec paiement des intérêts légaux. »

Le fermier aura d'ailleurs toute garantie si la loi lui donne sur la terre qu'il quitte un privilège analogue à celui du vendeur d'immeuble non payé. Il y aurait là pour lui un crédit lui permettant même de trouver à emprunter, s'il en avait besoin.

Dans le rapport Chavoix, la plus-value sera remboursée en totalité, sauf convention contraire. Cet homme politique croit préférable de laisser aux parties le soin de déterminer elles-mêmes les améliorations pour lesquelles devra jouer l'indemnité et la quotité de cette indemnité. Pour ce dernier point, la loi ne sera applicable qu'à défaut de convention.

Dans ce système, les parties peuvent donc, si elles le veulent, décider que la plus-value ne sera remboursée que pour partie, mais si elles ne prévoient rien sur ce point, le fermier a droit à toute la plus-value, à la condition, bien entendu, qu'elle émane de lui. Il ne pourrait d'ailleurs pas être stipulé que le preneur renonce purement et simplement au bénéfice de la loi : c'est là une clause sur laquelle nous aurons à revenir.

Dans la proposition Dubois de la Sablonnière, le fermier obtient un droit à toute la plus-value qui provient de son fait ; mais il peut entièrement et par avance y renoncer. Il en est de même dans la proposition Fould : l'indemnité n'est due que s'il y a entente entre le bailleur et le preneur pour les améliorations à faire, sauf un cas toutefois fort spécial : « Dans le cas où le fermier aurait créé une spécialité nouvelle, variété animale ou végétale, ou marques de produit agricole, ayant pris le nom de la terre qu'il occupe et lui donnant une plus-value, il y au-

rait lieu à une indemnité de la part du propriétaire. » Mais ici encore, le fermier peut, par avance, renoncer à toute indemnité.

En résumé, l'état actuel de l'opinion à la Chambre des députés est le suivant : le fermier a un droit conditionnel sur toute la plus-value. Il peut renoncer à ce droit en partie ou même en totalité. Bref, la loi ne serait pas d'ordre public.

Presque toutes les propositions sont d'accord sur ce point. Dans le rapport Chavoix, on peut lire que « de tous les projets rappelés plus haut — ils s'espacent de 1848 à 1898 — trois seulement proposent de décider que la clause d'indemnité de plus-value sera d'ordre public : celui de M. Dugué de la Fauconnerie, celui de M. Maximé Lecomte et celui de M. Dubois ».

Depuis 1898, certaines propositions se sont prononcées dans ce sens. Il en est ainsi de celle de M. René Besnard : « Tout contrat, accord ou convention, par lequel le fermier renoncerait à son droit de demander une indemnité ou qui tendrait à la diminuer est nul et de nul effet. » A l'appui de ce texte, cet homme politique fait valoir les considérations suivantes : « Pour que la loi ne reste pas lettre morte, et pour qu'il ne soit pas possible d'introduire dans les contrats des clauses dérogatoires qui deviendraient des clauses de style, nous déclarons nulle et de nul effet toute convention qui aurait pour

but de supprimer le droit à une indemnité ou de restreindre les effets de la loi, laissant au contraire pleine liberté pour conclure des conventions qui les étendraient. »

Mais depuis il s'est fait un revirement dans l'opinion parlementaire. Et cela s'explique par diverses raisons dont la plus essentielle c'est qu'aujourd'hui les fermiers sont souvent plus à l'aise que les propriétaires ; ils sont assez rémunérés de leurs efforts et de leurs dépenses par les hauts prix de leurs produits. A cet égard certes, la guerre a changé du tout au tout la situation des fermiers, mais c'est dans un intérêt public que la clause de la plus-value doit être impérative.

Ce point de vue a été fortement développé par M. Lecouteux dans le *Journal d'agriculture pratique* du 24 janvier 1889 : « De nombreux programmes de réforme sont proposés. On peut les ramener à deux groupes :

Les uns repoussent l'intervention du législateur.

Les autres partent de ce fait que, sans l'intervention de la loi, des années et des années s'écouleront avant que les propriétaires consentent à participer aux dépenses d'amélioration et que, par conséquent, le droit de propriété, ainsi compris, sera un obstacle insurmontable au progrès de notre agriculture.

Pour les premiers, tout doit s'obtenir par la persuasion, non par la contrainte légale.

Pour les seconds, au contraire, la loi doit indiquer aux récalcitrants, *au nom du salut public*, qu'en présence de la concurrence étrangère qui élève au rang des œuvres de la défense nationale l'accroissement de nos rendements, il n'y a pas à hésiter plus longtemps. Bon gré mal gré, de deux choses l'une : ou les propriétaires exploiteront et amélioreront par eux-mêmes leurs domaines, ou ils laisseront aux fermiers et métayers le soin d'améliorer, à la charge du bailleur d'accorder, dans le cours ou à la fin du bail, des compensations équivalentes aux frais d'amélioration ou pour mieux dire, aux plus-values réalisées au profit de l'immeuble et par le fait des locataires sortants.

Rien de plus net que ces programmes. S'il y a des réformateurs qui attendent tout de l'intérêt bien compris des bailleurs et des preneurs, il y en a d'autres qui ont perdu toute confiance dans ce genre de temporisation et qui veulent marcher plus vite. »

Plus loin, M. Lecouteux dit encore que : « Posséder le sol ne suffit plus. Il y va de notre avenir que les détenteurs du sol participent à son amélioration parce que tel est le moyen de grossir les revenus de la propriété, les profits du fermier, les salaires des ouvriers, tout en nous faisant de meilleures finances

et donnant satisfaction plus complète à la masse des consommateurs (1). »

Ces observations datent de 1889 ; mais à beaucoup d'égards elles sont d'un poids plus lourd qu'elles n'étaient alors. Sans doute aujourd'hui l'intérêt des fermiers est très stimulé par les hauts prix des subsistances, mais il n'en reste pas moins que, dans les dernières années du bail, ils donnent à la terre moins qu'ils ne lui prennent ; ils l'épuisent et le fermier entrant n'arrive pas de suite à de gros rendements ; il y a solution de continuité dans l'œuvre de la production. Il en résulte que la France doit importer des quantités considérables de blé et cela chaque année. Or, actuellement, c'est une opération désastreuse ; c'est le régime du pain cher.

Nous estimons donc qu'il faut, dans un intérêt social, décider que la clause de plus-value sera d'ordre public, étant entendu par là que les clauses de renonciation par avance et sans compensation seraient nulles et de nul effet.

Donc, à notre avis, le fermier doit obtenir le droit à toute la plus-value qui provient de son fait, et il ne peut pas par avance, et sans contre-partie, renoncer au bénéfice de cette disposition.

Par quels procédés arrivera-t-on à chiffrer la dite

(1) Lecouteux, *Journal d'agriculture pratique*, 24 janvier 1889.

plus-value ? C'est un des côtés les plus épineux du problème. M. René Besnard se contente de dire que la plus-value sera évaluée par experts, qui devront prendre en considération les conditions de relocation.

Cet homme politique ne laisse pas une latitude complète aux experts ; ils devront tenir compte du prix de relocation. Ce n'est certes pas, en temps normal, un critère dépourvu d'une certaine exactitude ; il va en effet de soi que, en règle générale, les prix des baux se modèlent sur l'état des terres, mais il y a bien des exceptions.

Voici des exemples : supposons que les terres soient dans le voisinage, soit à trois ou quatre kilomètres d'une ville, supposons que cette ville soit industrielle ; les conditions de relocation dépendront, pour une large part, de la situation de la ville ; si les affaires sont prospères, les terres se loueront cher ; si elles sont dans le marasme, elles se loueront moins cher. Bref, les conditions de relocation sont influencées par les conjonctures sociales ; mais elles doivent pourtant être prises en considération, car on pourra établir un coefficient de baisse ou de hausse pour les conjonctures sociales et faire jouer alors le prix de relocation préalablement réajusté.

Le prix des nouveaux baux dépendra en grande partie de l'offre et de la demande. S'il y a beaucoup

de terres à louer et peu de preneurs, les prix baisseront, alors même que le fermier sortant aurait fait des améliorations notables. Mais ici encore on pourra faire les corrections nécessaires, car il va s'établir un niveau général des prix à l'hectare. Si telle terre qui, il y a 9 ans, se louait au même taux que sa voisine, se loue aujourd'hui plus cher, c'est assez vraisemblablement qu'il y a été fait des améliorations ; il restera à rechercher par qui, ce qui est chose assez facile. Dans les temps anormaux, comme aujourd'hui, les conditions de relocation doivent certes être considérées, mais avec bien des corrections. Tout d'abord les fermages montent par suite de la dépréciation des signes monétaires. Il y a une crise dans l'industrie et de ce fait certains chefs de petites entreprises reviennent à la terre. De plus les bénéfices y sont considérables, en partie pour des raisons artificielles comme la politique protectionniste qui est suivie. Enfin les impôts y sont légers relativement et perçus sans vexation. Ajouterons-nous qu'à la tête du service de l'Agriculture il y a un ministre qui, soutenu par la Chambre, fait, en toute hypothèse, pencher les balances gouvernementales du côté des cultivateurs ?

M. Lefas néglige entièrement cette face du problème ; il se borne à poser quelques principes, mais ne se préoccupe pas de la façon dont ils pourraient être amenés à exécution.

M. Chavoix, par contre, recommande des dispositions assez méticuleuses. A l'entrée en jouissance du preneur, une estimation générale du domaine sera faite par des experts choisis à l'amiable par les parties ; le rapport de l'expertise sera annexé au bail sans augmentation des droits d'enregistrement. Pareille expertise aura lieu dans les quinze jours qui précéderont la fin du bail pour constater s'il y a ou non plus-value. Si les experts ne sont pas nommés à l'amiable, ils seront nommés par le juge de paix du canton à la requête de la partie la plus diligente. S'il en est requis, il nommera des experts arbitres au nombre de trois, qui prononceront sans appel à la majorité des voix.

Cette exigence d'une double expertise, l'une au début, l'autre à la fin du bail, paraît assez rationnelle et heureuse ; c'est un élément sérieux pour l'appréciation de la plus-value. On se rappelle que dans le privilège des architectes et des constructeurs, la loi veut qu'il soit dressé un double procès-verbal, l'un pour constater l'état des lieux avant les travaux, l'autre pour constater l'état après l'achèvement des travaux. Mais il y a une différence : c'est que, pour ce qui est du privilège des architectes et entrepreneurs, la loi veut que l'expert soit nommé d'office par le tribunal civil, et non point par les parties, ou par le juge de paix. C'est une précaution prise dans

l'intérêt des créanciers pour que le chiffre vrai de la plus-value ne soit point grossi à leurs dépens.

En 1922, dans les débats qui se sont produits à la Commission de l'Agriculture, cette double expertise paraissait encore insignifiante à plusieurs membres ; ils désiraient qu'il y ait une expertise par an au cours des trois dernières années du bail. Voici ce qu'écrit M. Fould à ce sujet : « La Commission a préféré n'entraver en rien la liberté des experts et s'en tenir au texte de la Commission de la législation civile et criminelle en y apportant toutefois certaines modifications. » Le texte de la Commission de législation civile était ainsi conçu : « Cette plus-value sera allouée sous forme d'une indemnité fixée à dire d'experts. » La Commission de l'Agriculture admet la même règle, mais dans le rapport Fould, un vœu est émis : « Les experts devraient visiter le fonds à plusieurs reprises afin de se rendre compte de la durabilité des améliorations non tangibles. La Commission a estimé qu'une expertise s'imposait une fois par an dans les trois dernières années du bail. Ce système présente l'avantage de déterminer une moyenne de rendements et d'éliminer les conditions atmosphériques qui jouent un si grand rôle dans les récoltes. Il sera ainsi plus aisé de dégager ce qui est le résultat du labour du fermier et des amendements apportés par lui à la terre. » Ces expertises répétées

permettraient certes de serrer la réalité de près et donneraient un résultat non négligeable ; mais elles entraîneraient des frais assez lourds.

Dans les derniers rapports, rapports Dubois de la Sablonnière et Fould, on ne s'est pas préoccupé de déterminer le degré d'autorité du rapport d'experts ; ce serait donc le droit commun qui jouerait. Dans la proposition Chavoix, les experts étaient des arbitres, c'est-à-dire que la décision prise à la majorité s'imposait.

Il est permis d'hésiter entre ces deux conceptions. L'une réserve le contrôle des tribunaux, l'autre tranche plus rapidement et avec moins de frais la question de la plus-value et de sa quotité.

L'indemnité réglée, il s'agit de savoir comment elle sera payée. Nous avons déjà vu qu'il y a deux solutions possibles :

- 1° Paiement au comptant ;
- 2° Paiement par annuités.

Dans les rapports Dubois de la Sablonnière et Fould, ce point a été laissé de côté. Dans les propositions Besnard et Chavoix, il était résolu : à défaut de convention spéciale, le paiement de la somme représentant la plus-value sera effectué par le bailleur en trois annuités comprenant le capital et l'intérêt à 6 0/0 de la somme due.

Le mode *normal* de paiement, si l'on suivait

M. Chavoix, serait donc le paiement par acomptes. Pour M. Besnard au contraire, le mode *normal* de paiement, c'est le paiement au comptant, mais le juge aura dans tous les cas la faculté d'accorder au bailleur pour se libérer un délai qui n'excédera pas cinq années, à charge par le bailleur de payer les intérêts légaux.

En 1922, la Commission de l'Agriculture a discuté la question quoique le rapport Fould ne le mentionne pas et voici la solution qui avait paru rallier le plus de suffrages : « Par convention spéciale, il pourra être stipulé que le paiement se fera en trois annuités avec intérêts à 6 0/0. » Ce texte n'eût pas été heureux, car ces conventions eussent été bien rares, semble-t-il, et le propriétaire aurait pu être gêné par la nécessité de verser une forte somme à la fois. Le texte de M. René Besnard paraissait préférable puisqu'il permettait le recours à la justice, mais, à notre sens, il avait le tort de considérer que le paiement de la plus-value devait *normalement* se faire au comptant. C'est le contraire qui nous paraît vrai et cela pour une raison très simple et qui, à notre connaissance, n'a pourtant pas été donnée jusqu'ici ; ne doit-on pas tendre à modeler le règlement de la plus-value sur sa *durabilité* ? Sans doute il ne convient pas de pousser cette idée à ses conséquences extrêmes parce qu'on aboutirait à trop de complications, mais l'on doit, semble-t-il, en tenir compte.

Mais s'il en est ainsi, si le paiement *normal* se fait par annuités, il est nécessaire de prendre des précautions, de donner au fermier sortant la certitude qu'il touchera. Dans les rapports Dubois de la Sablonnière et Fould, il n'est rien stipulé sur ce point, mais il en est autrement dans le rapport Chavoix : « Le fermier ou colon sortant sera créancier privilégié tant que sa créance pour améliorations ne sera pas soldée. »

C'est quelque chose, mais ce n'est pas suffisant : nombreux sont, en effet, les créanciers privilégiés. Il y en a qui ont un privilège général ; il y en a qui ont un privilège spécial. Dans quel groupe placera-t-on le fermier sortant ? A notre sens, il devrait être dans le groupe des créanciers à privilège spécial et rapproché soit du vendeur d'immeuble non payé, soit de l'entrepreneur et de l'architecte. Comme l'écrit M. Planiol (1), tous les privilèges spéciaux peuvent se ramener à trois catégories principales :

1° *Nantissement*. — Certains créanciers sont privilégiés parce qu'ils sont nantis d'une chose qui leur sert de sûreté ; c'est ce qui arrive pour les privilèges dérivant du gage ou du droit de rétention.

2° *Mise de la chose dans le patrimoine du débiteur*. — Certains créanciers sont privilégiés parce

(1) Planiol, *Traité élémentaire de droit civil*, t. II, p. 805, édit. de 1917.

qu'ils ont augmenté à leurs dépens la masse active du débiteur commun et n'ont pas reçu l'équivalent qui leur est dû. Le principal exemple de cette catégorie de privilège est celui du vendeur, et pour abrégér, on appelle souvent tous ces privilèges « privilège du vendeur ».

3° *Conservation de la chose*. — Enfin la loi déclare privilégiés divers créanciers qui ont, à leurs dépens, conservé le gage commun ; nous les appellerons tous « conservateurs de la chose ».

Il est clair que la place du fermier sortant est dans le groupe n° 2 : il pourrait figurer à côté de l'entrepreneur et de l'architecte et être soumis à peu près aux mêmes règles.

Deux questions seulement restent à traiter, semble-t-il : N'y a-t-il pas des cas où le fermier sortant pourrait être déchu de son droit à la plus-value ? Et si des actions naissaient à raison de ce droit, devant quelle juridiction devaient-elles être portées ?

Nous avons déjà vu les conditions que devraient remplir les fermiers pour avoir droit à une indemnité de plus-value : avoir fait des améliorations exceptionnelles ; avoir, dans certains cas, obtenu l'assentiment du propriétaire ; n'avoir pas déjà reçu de compensations. Mais que décider si le fermier partait, de son plein gré, soit au cours, soit même à la fin du bail ? Devrait-il conserver son droit à indemnité ou devrait-il au contraire le perdre ?

En 1922, cette question a beaucoup préoccupé la Commission de l'Agriculture à la Chambre des députés. Dans le rapport Fould on trouve des traces des discussions qui se sont produites sur ce point. « Certains de nos collègues craignent que, si la proposition était votée, elle ne facilite l'industrie de ce qu'on pourrait appeler les coureurs de plus-value. On sait, en effet, qu'il existe déjà dans les émissions de valeurs mobilières des coureurs de primes, c'est-à-dire des gens qui ne s'intéressent à une affaire que d'une façon toute momentanée et dans le seul but de percevoir la prime qui se produit généralement à la suite d'une émission. Mais le risque signalé par nos collègues sera supprimé si l'on prend soin de décider :

1° Qu'aucune amélioration n'est susceptible de créer un droit à indemnité que si elle a été faite du consentement du propriétaire ;

2° Que l'agriculteur qui quitterait la ferme de son plein gré, sauf circonstances spéciales : vieillesse, deuils de famille, qui le mettraient dans l'impossibilité d'avoir désormais une main-d'œuvre suffisante, etc..., n'a droit à aucune indemnité, sauf celle prévue aux baux.

Il va de soi que si le bailleur voulait élever son fermage d'une façon anormale et que le fermier dût quitter pour cette raison, il ne serait pas réputé parti

de son plein gré et que par conséquent, le droit à l'indemnité resterait ouvert.

Par son départ volontaire, l'agriculteur qui n'y est pas obligé par les raisons spéciales auxquelles nous avons fait allusion, reconnaît en quelque sorte lui-même qu'il n'a pas donné à la terre une plus-value effective, c'est-à-dire capable d'assurer désormais de meilleurs rendements. »

Ces considérations doivent retenir quelques instants notre attention.

Tout d'abord l'assimilation des coureurs de plus-values à des coureurs de primes ne paraît pas exacte. Les coureurs de plus-values seraient, jusqu'à un certain point, des gens utiles, puisque, par définition même, ils améliorent d'une façon exceptionnelle les terres sur lesquelles ils passent, tandis que les coureurs de primes d'émission n'accroissent pas personnellement la valeur de l'affaire ; ils se bornent à acheter un paquet de titres dont ils ne comptent même pas prendre livraison, espérant s'en débarrasser rapidement avec bénéfice. Ce n'est pas à dire qu'ils ne rendent certains services ; ils aident au placement des titres et permettent d'attendre les souscriptions du gros public. Bref, ils ont les avantages et les inconvénients des *spéculations*.

Le métier de coureur de plus-values serait, à certains égards, précieux, puisque de nombreuses terres

se trouveraient ainsi successivement équipées en vue des hauts rendements, la communauté y trouverait son compte.

Mais ce n'est pas un métier facile à faire ; les terres vacantes sont rares aujourd'hui dans la plupart de nos départements et nul fermier ne quitte la terre qu'il a, sans de fortes raisons, de son plein gré. On a vu des faits bien pénibles : des fermiers, dont les ancêtres et eux-mêmes vivaient sur une terre de temps immémorial, ont été obligés de déguerpir, les propriétaires ayant profité de la hausse, qu'ils estimaient transitoire, pour vendre, souvent à des marchands de biens. Tout un système de « transformation » a été organisé, soit au Canada, soit surtout dans divers départements du Midi. Cela ne s'est pas fait sans déchirements au retour de la guerre, vis-à-vis de gens qui avaient passé cinq ans dans les tranchées.

A notre sens donc la Commission de l'Agriculture s'est fait un spectre d'un danger à peu près inexistant, d'autant que les propriétaires auraient vite fait de démasquer les coureurs de plus-values et ne leur loueraient pas.

Il est plus facile d'acheter un paquet de titres lors d'une émission que de trouver des terres où exercer l'industrie de coureurs de plus-values.

Quoi qu'il en soit, les remèdes préconisés par

M. Fould prêteraient à bien des difficultés et à un arbitraire regrettable. Comment déterminer les raisons justificatives d'un départ volontaire et celles qui ne le seraient pas ? M. Fould donne quelques exemples, mais il les fait suivre d'un redoutable etc...

Pour couper court à tout risque, on pourrait décider que nulle indemnité ne sera due si le fermier n'est resté au moins trois ans sur la terre. Ce n'est pas, en effet, en un jour que les plus-values culturales peuvent être données à la terre ; elles supposent forcément le concours du temps ; le délai de trois ans n'est peut-être pas excessif.

Néanmoins, une telle disposition ne serait peut-être pas heureuse ; il en pourrait résulter des dénis de justice dans certaines hypothèses, encore assez fréquentes. Qui de nous n'a été le témoin attristé de la mort à quelques mois de distance d'un fermier et d'une fermière laissant des enfants en bas âge. Pourquoi priver ces enfants du droit à indemnité s'il y a eu plus-value créée par leurs parents, mais que ceux-ci soient morts avant que les trois années ne soient écoulées.

Si le fermier coureur de plus-values quitte au cours du bail, il s'expose à des dommages-intérêts, le droit commun suffit ; il est surperflu de lui retirer le droit à la plus-value ; les experts feront la compensation convenable. S'il quitte en fin de bail, c'est son

droit, et cela ne prouve pas nécessairement, comme le croit M. Fould, qu'il reconnaît n'avoir pas donné à la terre une plus-value effective ; il veut, par exemple, prendre une ferme plus grande ou plus petite.

Que le fermier soit congédié en fin de bail ou qu'il parte de lui-même, il doit garder son droit à l'indemnité de plus-value, si par ailleurs il est dans les conditions voulues pour l'obtenir. Dans les deux cas, en effet, le propriétaire s'enrichirait sans cause aux dépens de son fermier.

De quels tribunaux doivent relever les procès qui pourraient se produire à raison de l'indemnité de plus-value ?

Dans la plupart des propositions de loi, cette question n'est pas examinée. Il en est ainsi, notamment, dans les rapports Fould et Dubois de la Sablonnière. On laisse fonctionner le droit commun. Au contraire, dans le rapport Chavoix, la compétence est dévolue aux juges de paix : « Les dispositions suivantes sont ajoutées à l'article 5 de la loi du 25 mai 1838 (sur les justices de paix) :

Les contestations relatives aux indemnités de plus-value réclamées par le fermier ou le colon sortant au propriétaire.

Le juge de paix compétent sera celui de la situation du fonds loué ou de la partie principale du fonds,

Les frais seront par moitié à la charge des parties. »

Nous nous rallierions volontiers à la suggestion de M. Chavoix. Elle a l'avantage de diminuer les frais de procédure et de permettre une solution assez rapide. Depuis la guerre surtout, il est fort onéreux d'aller devant les Tribunaux civils : les tarifs sont déjà élevés et les avoués ont pris l'habitude d'y ajouter des honoraires.

Sans doute les clients pourraient se défendre contre ces exigences injustifiées, mais le moyen après de trouver un avoué ou du moins d'en trouver un qui prenne la cause à cœur ?

Quant aux avocats, ils ont également augmenté le prix de leurs plaidoiries dans des proportions très notables.

D'autre part, dans les tribunaux civils, les affaires traînent souvent très longtemps ; d'où des pertes de temps et des ennuis.

Enfin, les juges de paix sont plus rapprochés des plaideurs que les tribunaux civils ; d'où moins de frais de déplacement.

Malheureusement, les juges de paix devraient avoir un recrutement meilleur que celui qu'ils ont aujourd'hui. Il y a eu certes des améliorations depuis une quinzaine d'années, mais il reste beaucoup à faire.

A notre sens, on devrait exiger plus de titres et

plus d'expérience de la part d'un juge de paix que de la part d'un juge au tribunal civil, car il juge *seul* et parce que, alors, on pourrait accroître sa compétence.

Bref, la condition des juges de paix devrait d'abord être relevée et ensuite on pourrait entrer dans les vues de M. Chavoix.

Quant à mettre les frais par moitié à la charge des deux parties, c'est une disposition qui par sa généralité serait injuste. Il peut arriver que, contre toute raison, le propriétaire ou le fermier ne veuille pas s'en tenir aux rapports des experts et alors on ne comprendrait pas que celui qui est abusivement traîné en justice soit encore contraint de prendre la moitié des frais.

M. Chavoix a imaginé cette disposition dans le but de diminuer l'amertume et l'animosité que suscitent les procès, mais sa suggestion devrait être renfermée dans des limites précises. Le droit commun paraît d'ailleurs suffire, rien n'obligeant absolument les juges à mettre tous les frais à la charge du perdant. Si l'on retenait la disposition préconisée par M. Chavoix, il faudrait du moins réserver la possibilité pour les juges de mettre tous les frais à la charge du perdant. On pourrait alors dire, par exemple, que les frais seront partagés par moitié, sauf disposition contraire expresse du tribunal.

La question de l'indemnité pour plus-value paraît ainsi examinée à peu près sous ses diverses faces en ce qui concerne le fermier sortant. Se présente-t-elle identiquement pour ce qui est du métayer ? M. René Besnard ne vise que le fermier. « Proposition de loi ayant pour but d'introduire une disposition additionnelle dans l'article 1766 du Code civil et d'assurer au *fermier* une indemnité pour la plus-value qu'il aura donnée au fonds loué. » M. Lefas, par contre, ne fait pas de distinction entre les fermiers et les métayers ; il ne s'explique d'ailleurs pas sur la question : « Lorsque le *preneur* d'un bien rural a, en dehors des clauses du bail, exécuté à ses frais des travaux ou des réparations qui procurent à la terre ou aux bâtiments une plus-value durable, il lui sera tenu compte de cette plus-value à sa sortie de bail, dans la mesure où le bail lui-même, par son prix ou par sa durée, ne l'en aurait pas suffisamment indemnisé. »

Quant à M. Chavoix, il se prononce catégoriquement pour l'assimilation des fermiers et des métayers : « Arrivant à la question intéressant les métayers, il est évident que la même solution s'impose, car d'une part nous nous trouvons de par la loi du 18 juillet 1889 en face d'un contrat d'association et que, d'autre part, il y a intérêt pour tous à ce que le colon reste longtemps sur la même propriété. »

La loi de 1889 est moins nette que ne le dit M. Chavoix, elle ne définit pas la nature de ce contrat, comme l'écrit M. Planiol : « L'article 1^{er} définit le métayage de façon à ne lui donner d'une manière absolue ni les caractères du louage, ni ceux de la société (1). »

D'autre part, et ceci mérite une sérieuse considération, l'article 5 accorde formellement au propriétaire *un droit de direction sur l'ensemble de l'exploitation*. Ce droit a pour objet la surveillance des travaux d'une part, et de l'autre la direction générale de l'exploitation, soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux. Le métayer est ainsi le subordonné du propriétaire à la différence du fermier qui est une sorte d'entrepreneur indépendant et exploite la terre à ses risques et périls.

M. Defos du Rau ne fait nulle différence entre le métayer et le fermier : « A la fin du bail, le propriétaire sera tenu d'accorder une indemnité, à dire d'experts, au *fermier ou colon partiaire* qui, par ses bons soins et à ses frais, aura amélioré sa propriété avec le consentement du propriétaire et sauf, s'il y a lieu, application de l'article 555 du présent Code. »

M. Dubois de la Sablonnière admet l'assimilation, mais sous une réserve cependant : « Pour le mé-

(1) Planiol, *loc. cit.*, p. 572, n° 1786.

tayer, il sera nécessaire que la dépense ait été supportée par lui seul et non en commun par le propriétaire et lui. »

M. Fould conteste au contraire l'assimilation : « Tout en concluant à l'adoption du texte présenté par M. Dubois de la Sablonnière, la Commission a estimé qu'il devait être modifié et complété ; modifié en ce sens qu'il met sur la même ligne le fermier et le métayer. Or il a semblé que c'était là une conception inexacte ; le fermage en effet s'analyse en un contrat de louage alors que le métayage participe du contrat de société. Ce point de vue a été admis par la loi du 18 juillet 1889, laquelle décide spécialement (art. 6) que le métayage est résolu par la mort du colon ; toutefois l'expulsion immédiate des héritiers du métayer décédé n'est pas possible ; ils peuvent rester en possession jusqu'à l'époque déterminée par les usages. Même, dans ce cas, ils peuvent avoir droit à une indemnité à raison des dépenses extraordinaires faites par le métayer et cela jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée du bail (art. 6). Le principe de l'indemnité existe donc déjà dans notre législation, mais il n'est prévu que dans deux cas : résiliation du métayage pour vente du fonds, mort du colon. Il reste à l'étendre à l'hypothèse du congé donné par le bailleur s'il y a plus-value durable comme il est

dit pour le fermier. Toutefois, dans la fixation de l'indemnité, les experts devront tenir compte du fait que dans le métayage le propriétaire aura concouru soit par ses capitaux, soit par sa direction, aux améliorations et que, par suite, elles sont en partie son œuvre. Il y aura donc un arrêt de comptes à établir. »

Ces réflexions nous paraissent très judicieuses, mais à notre sens, la question de l'indemnité pour plus-value a un caractère moins intéressant pour le métayer que pour le fermier, du moins lorsque le métayage répond à sa définition et qu'il n'est pas, ce qu'il est bien souvent en fait, un simple mode de fermage. Nous l'avons personnellement vu fonctionner dans de bonnes conditions en Bourbonnais. Le propriétaire va chaque jour tantôt chez un de ses métayers, tantôt chez un autre, et on élabore d'un commun accord tout le plan de cultures à faire et des améliorations à entreprendre. Il est clair que dans des cas pareils la question de l'indemnité de plus-value n'a guère besoin de solution législative. Il paraît préférable de laisser faire les conventions. Il s'établit en effet des relations de confiance mutuelle qui font que de part et d'autre l'on met une sorte de point d'honneur à n'exiger que le sien.

CHAPITRE IV

LÉGISLATION COMPARÉE

Dans nombre de pays, la loi par son caractère négatif sur le problème de l'indemnité est comparable à la nôtre. C'est le cas de l'Italie, de l'Autriche-Hongrie, de la Roumanie. C'est aussi le cas de la Belgique, de l'Espagne et de l'Allemagne.

En Belgique, malgré le silence du Code civil qui n'a pas été, sur notre question, plus amendé qu'en France, la situation des fermiers sortants est réglée dans bien des cas et souvent l'indemnité est due en vertu d'usages locaux auxquels notre article 1777 appliqué en ce sens par la jurisprudence belge, donne force de loi. Fréquemment aussi les tribunaux assurent le droit du fermier améliorateur.

En Espagne, l'indemnité était accordée par la législation antérieure au Code civil de 1889. Mais ce Code l'a supprimée pour des motifs qu'on aperçoit mal, ce qui n'a pas été du reste sans soulever bien des protestations.

De même en Allemagne. Avant que l'Empire eût

unifié sa législation civile, nombre de lois particulières, notamment en Prusse et en Saxe, réglaient la question de plus-value en faveur du fermier. Le Code civil, entré en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1900, ne s'est pas référé à ces traditions. Il résulte en effet de ses articles 589 et suivants, qu'en principe le fermier qui rend le fonds dans un état amélioré n'a pas droit à indemnité. Pour qu'il en soit autrement, il faut qu'il y ait eu inventaire lors de l'entrée en jouissance, et qu'à la sortie, des objets nouveaux apparaissent. Encore le propriétaire a-t-il le droit de les refuser si leur valeur est trop grande ou si leur adjonction a dépassé les règles d'une exploitation normale.

Examinons maintenant rapidement les législations favorables au fermier améliorateur.

D'abord le Portugal et la Suisse.

Le Code civil portugais en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1868, dans son article 1613, accorde indemnité au tenancier qui a amendé le fonds, mais c'est à condition que la durée du bail n'ait pas été supérieure à trente ans. La convention contraire est admise. En outre le propriétaire n'est tenu au paiement de l'indemnité que sous forme d'arrérages pris sur l'accroissement de revenus résultant de l'amélioration et tant que cet accroissement subsistera.

— L'article 318 du Code fédéral suisse de 1881 est

inspiré par des principes du même ordre. Il porte en effet : « Si, lors de l'entrée en jouissance, les objets portés sur l'inventaire ont été estimés, le fermier est tenu de les restituer en même espèce et valeur ou de bonifier la moins-value. Il ne doit aucune indemnité pour les objets qui ont péri par la faute du bailleur ou par force majeure. Il a droit à la récompense pour la plus-value qui provient de ses débours et de son travail. »

Les lois anglaises sur le fermage sont plus intéressantes. C'est par l'Irlande que s'est introduite notre question. Il y avait dans l'Ulster une coutume très ancienne comparable à celle du droit de marché dans le nord de la France. Cette coutume, en effet, interdisait au propriétaire l'expulsion d'un fermier payant régulièrement sa rente. Elle donnait aussi le droit au tenancier de céder son bail et, en cas de sortie, lui réservait une indemnité pour ses améliorations. En 1870, un act irlandais, dû à Gladstone, vint donner force de loi à cette coutume de l'Ulster et étendit à toute l'Irlande certaines de ses dispositions, notamment celle relative à l'indemnité pour cause d'amélioration. Dès 1875 le principe de l'act irlandais de 1870 fut étendu à toute l'Angleterre.

La loi de 1875 distingue trois classes d'améliorations. La première comprend treize rubriques correspondant à des travaux de grande amélioration

foncière (drainage, constructions de bâtiments, créations de pâturage, défrichements). La seconde catégorie est faite d'améliorations d'importance déjà moindre (fumure par les os bruts, amendements par la craie, amendements par l'argile calcinée, amendements par l'argile, chaulage, marnage). Une troisième classe enfin vise seulement l'emploi des engrais artificiels et la consommation par le bétail de la ferme de substances alimentaires venues du dehors.

Pour les améliorations de la première classe, le fermier n'avait droit à indemnité que s'il pouvait produire un consentement écrit du propriétaire autorisant ces travaux.

Pour les améliorations de la seconde classe le tenancier devait, pour réserver son droit, prévenir le propriétaire six semaines à l'avance, le silence étant ensuite considéré comme un acquiescement.

Enfin, pour les engrais artificiels et la nourriture exceptionnelle du bétail, il n'était plus nécessaire ni de consentement ni de notification.

D'autre part, le quantum de l'indemnité était déterminé par des présomptions. On considérait que l'effet des grandes améliorations de la première classe se faisait sentir pendant vingt ans, ce délai étant abrégé à sept ans pour la seconde classe et à deux ans pour la troisième. En conséquence, quand venait

l'expiration du bail, le propriétaire était débiteur d'une somme calculée d'après le nombre des années restant à courir avant l'épuisement présumé des effets de l'amendement. Si, par exemple, une amélioration de première classe avait été faite quinze ans auparavant, on estimait que dans cinq ans elle ne donnerait plus rien, que les trois quarts de sa plus-value originaire étaient détruits et qu'elle était justement indemnisée par un quart de cette plus-value.

Ajoutons que la loi de 1875 ne s'imposait pas aux parties toujours maîtresses d'écarter ses dispositions par le bail et qu'une procédure d'arbitrage était organisée pour résoudre les difficultés à naître (1).

Les propriétaires s'étant hâtés d'écarter l'application de la loi de 1875 par les dispositions contractuelles, un second texte parut nécessaire dès 1883, et l'act de la même année fit du principe de l'indemnité une règle d'ordre public au-dessus des conventions privées. Encore faut-il remarquer que le caractère impératif de l'act de 1883 n'est pas absolu, car si les conventions de bail ne peuvent écarter toute indemnité, elles peuvent la régler dans des conventions différentes de la loi. En dehors de là, l'act de 1883 apportait encore deux innovations. D'une part, il faisait disparaître les présomptions de durée dans

(1) Voir la loi de 1883 dans l'*Annuaire de législation étrangère*, 1884. p. 30 et suiv.

l'effet des améliorations établies par la loi de 1875 et donnait tout pouvoir aux arbitres pour apprécier librement ce qui reste de la valeur d'une amélioration antérieure quand se termine le bail. D'autre part, les catégories de 1883 ne sont plus tout à fait les mêmes que celles de 1875. La première classe d'amendements reste constituée à peu près comme auparavant avec toujours nécessité du consentement écrit. Mais la seconde est faite désormais des seules opérations de drainage. Le fermier doit prévenir le propriétaire deux mois avant de les entreprendre. Le propriétaire peut alors exécuter le travail lui-même en se faisant payer par le fermier un intérêt des sommes dépensées ou lui laisser au contraire le soin du travail, quitte à l'indemniser lors de sa sortie.

Dans la troisième classe de la loi de 1883, avec indemnité sans préavis, rentrent, en dehors des engrais artificiels et de la nourriture exceptionnelle des animaux, d'autres opérations culturales (diffusion sur le sol d'os non dissous, chaulage, terrage, écobuage, marnage).

Cette loi de 1883 est en notre matière le texte essentiel. Il a cependant été révisé par un act de 1900, puis en 1906. Ce qu'il y a de plus notable dans l'act de 1900, c'est l'extension de son domaine d'application à l'Ecosse. En dehors de là, l'act de 1900 simplifie la procédure d'arbitrage et accroît la

liste des améliorations susceptibles d'indemnité (par exemple constitution de pâturages temporaires au moyen de trèfle, luzerne, sainfoin et autres graines semées au moins deux ans avant l'expiration du bail) (1).

L'act de 1906 ne modifie la législation antérieure que dans les parties relatives à l'arbitrage ordonnant, malgré toute convention contraire, le règlement de la difficulté par un arbitre unique dont la sentence sera exécutoire dans le délai de un à deux mois après sa signification.

L'act de 1906 ajoute aussi à la troisième catégorie des améliorations prévues par la loi de 1883 les réparations faites aux bâtiments et jugées nécessaires à l'exploitation. Le tenancier peut les faire et obtenir indemnité sans le consentement du propriétaire et même sans lui rien notifier (2).

Cette législation anglaise n'est pas évidemment parfaite, mais elle peut être retenue comme une preuve de la possibilité d'organiser les droits du fermier sortant.

(1) Voir l'act de 1900 dans l'*Annuaire de législation étrangère*, 1900, p. 52 et suiv.

(2) Voir l'act de 1906 dans l'*Annuaire de législation étrangère*, 1906, p. 93 et suiv.

CONCLUSION

Dans les journaux et dans les programmes électoraux, la question de l'indemnité pour plus-value au fermier sortant apparaît comme très simple et allant de soi. Le principe est, en effet, très juste ; il repose sur l'idée que nul ne doit s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui ; mais dès qu'on entre dans l'application les difficultés surgissent de toute part, de telle sorte que l'on est presque tenté de renoncer à trouver des solutions pratiques. Tant de problèmes de détail ont été abordés dans les pages qui précèdent que l'on nous permettra d'essayer de condenser ici les conclusions auxquelles nous avons abouti. Nous le ferons sous la forme d'une sorte de proposition dont les articles pourraient être à peu près les suivants :

ART. 1^{er}. — Les dispositions suivantes sont ajoutées à l'article 1766 du Code civil.

Le fermier qui aura fait des améliorations culturales de nature à produire une plus-value pourra se faire rembourser, à sa sortie, la plus-value non épuisée reconnue à cette époque.

ART. 2. — Le fermier, qui aura fait des améliorations n'ayant pas un caractère cultural ne pourra, à moins qu'il ne les ait entreprises du consentement exprès du propriétaire, se faire rembourser, à sa sortie, la plus-value non épuisée existant à cette époque.

ART. 3. — En ce qui concerne les constructions, plantations et ouvrages, la question continuera à être réglée par l'article 555 du Code civil, sauf convention contraire.

ART. 4. — La clause de plus-value prévue à l'article 1^{er} est d'ordre public.

ART. 5. — A l'entrée en jouissance du preneur, une estimation générale du domaine sera faite par experts; le rapport de l'expertise sera annexé au bail sans augmentation des droits d'enregistrement.

ART. 6. — Pareille expertise aura lieu une fois par an au cours des trois dernières années du bail pour constater s'il y a oui ou non plus-value. Si les experts ne sont pas nommés à l'amiable, ils le seront par le juge de paix du canton à la requête de la partie la plus diligente.

ART. 7. — Le payement de la somme représentant la plus-value sera effectué par le propriétaire en trois annuités comprenant le capital et l'intérêt à 6 0/0 de la somme due, si mieux il n'aime régler comptant.

ART. 8. — Pour la garantie de sa créance, le fer-

mier sortant a un privilège spécial de même ordre que celui de l'architecte et de l'entrepreneur, astreint aux mêmes règles.

ART. 9. — Les dispositions suivantes sont ajoutées à l'article 5 de la loi du 25 mai 1838 : « Les contestations relatives aux indemnités de plus-value réclamées par le fermier sortant au propriétaire. »

« Le juge de paix compétent sera celui de la situation du fonds loué ou de la partie principale du fonds.

« Sauf disposition contraire du tribunal, les frais seront par moitié à la charge des deux parties. »

Cette proposition n'a qu'une prétention, celle de résumer, de synthétiser les conclusions de détail auxquelles nous avons abouti au cours de cette étude. Si, par surcroît, elle pouvait être prise comme base de discussion pour la loi à faire, nos espérances seraient dépassées.

Saint-Omer, le 14 février 1923.

Vu :

Le Président de la thèse,

J. HITIER.

Vu :

Le Doyen,

H. BERTHÉLEMY.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Académie de Paris,

APPELL.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION.	4
Le problème : à l'ordre du jour depuis 1848, il est plus actuel que jamais par suite des circonstances, notamment l'appauvrissement des rentiers et l'enrichissement des fermiers. Son importance sociale ; production déficitaire du blé ; caractère onéreux des achats à l'étranger, par suite de la baisse du franc.	
CHAPITRE PREMIER	19
Les raisons justificatives du droit à l'indemnité de plus-value. Le fermier est tenu de la moins-value, pourquoi ne bénéficierait-il pas de la plus-value ? Discussions... Serait-il possible d'assimiler le fermier à l'industriel ou au commerçant qui donne une plus-value à l'immeuble loué ?	
CHAPITRE II	33
Essai de détermination des plus-values pouvant ouvrir un droit à l'indemnité. Systèmes divers. Difficultés presque insurmontables de cette question.	
CHAPITRE III.	46
Les conditions et le mode de calcul et de règlement de l'indemnité de plus-value. Distinction entre les améliorations normales et anormales ; hypothèses diverses. Dans quels cas le fermier doit justifier du consentement du bailleur ; dans quels cas il peut	

s'en passer. Procédés destinés à permettre de chiffrer la plus-value. Règlement de cette plus-value. Actions relatives à cette plus-value.

CHAPITRE IV.	83
Législation comparée.	
CONCLUSION	91
Condensation dans un texte des solutions admises dans cette étude.	

